

# BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Entre les soussignés :

|  |  |
|--|--|
| Dénomination sociale :                 |  |
| Forme :                                |  |
| Capital :                              |  |
| Adresse du siège social :              |  |
| Lieu et numéro d'immatriculation RCS : |  |
| Représentée par :                      |  |
| Agissant en qualité de :               |  |

Représenté p  
de 88 000 €,

présentes par

**Ci-après dénommé le « BAILLEUR »**

D'UNE PART,

|  |  |
|--|--|
| Dénomination sociale :                 | <b>AVL FOOD</b>                              |
| Forme :                                | <b>Société à Responsabilité Limitée</b>      |
| Capital :                              | 20 000 €                                     |
| Adresse du siège social :              | 19 rue des Fecants, 94350 Villiers sur Marne |
| Lieu et numéro d'immatriculation RCS : | En cours d'immatriculation                   |
| Représentée par :                      | M PEGORIER Antony                            |
| Agissant en qualité de :               | Gérant                                       |

Ci-après dénommé le « PRENEUR »

D'AUTRE PART,

**SOMMAIRE**

**CONDITIONS PARTICULIERES .....**

Article 1 : Bail .....

Article 2 : Désignation .....

Article 3 : Durée du Bail .....

Article 4 : Destination des lieux.....

Article 5 : Loyer .....

Article 6 : Régime Fiscal.....

Article 7 : Charges.....

Article 8 : Dépôt de Garantie.....

Article 9 : Indexation du loyer.....

Article 10 : Caution personnelle.....

Article 11 : Clause particulière.....

Article 12 : Frais.....

**CONDITIONS GENERALES.....**

1- Etat des lieux .....

2- Entretien – réparations .....

3- Garantie .....

4- Conditions générales de jouissance .....

5- Troubles .....

6- Charges de ville, de police et autres .....

7- Entrepôt des marchandises .....

8- Changement de distribution – modification matérielle des lieux .....

9- Améliorations .....

10- Assurances, responsabilité, recours .....

11- Destruction des lieux loués .....

12- Consommation d'eau, d'électricité et diverses fournitures .....

13- Impôts et taxes .....

14- Règlement de l'immeuble .....

15- Cessions, sous-locations .....

16- Restitutions des locaux .....

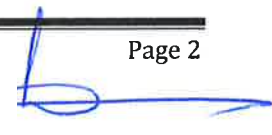
**CLAUSE RESOLUTOIRE .....**

**DROIT DE PREEMPTION.....**

**PROCEDURE COLLECTIVE .....**

**ETAT DES RISQUES - AMIANTE –DPE ENVIRONNEMENT.....**

**ETATS DES TRAVAUX.....**

 AP

COMPETENCE .....

ERP.....

DECLARATIONS RELATIVES AUX SINISTRES.....

TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL.....

DOMICILE .....

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE**

Le BAILLEUR est propriétaire du bien ci-après désigné faisant l'objet des présentes.

Le PRENEUR a manifesté son intérêt pour la prise à bail des dits locaux.

Les PARTIES ont établi le présent bail commercial qui annule et remplace, s'il en existe, tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre le BAILLEUR et le PRENEUR et qui aurait pour objet les mêmes locaux.

**CONDITION SUSPENSIVE**

---

---

L'effet du présent bail est subordonné à la cession de droit au bail entre l'occupant à ce jour, la société et le preneur, la société AVL FOOD.

L'attention du locataire est attirée sur cette condition suspensive qui est essentielle. Si cette cession de droit au bail n'intervenait pas à la date du présent bail, celui-ci, contracté sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé sans indemnité de part et d'autre.

Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés d'avance et les frais et honoraires d'acte, s'il y en a, seraient remboursés au locataire.

**CONDITIONS PARTICULIERES**

---

---

**ARTICLE 1 . BAIL**

Par ces présentes, « LE BAILLEUR » donne bail à loyer à TITRE COMMERCIAL, au PRENEUR qui l'accepte, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants et R 145-1 et suivants du code de commerce et les dispositions non abrogées du décret numéro 53.960 du 30 septembre 1953 les locaux ci-après désignés.

**ARTICLE 2. DESIGNATION**

**Dans un immeuble sis à 111 rue du Théâtre 75015 PARIS**

---

AP

**Lot N°20**

**Désignation :**

**Au rez de chaussée, un local commercial donnant sur la rue du Théâtre composé d'une boutique,**

**Et les 288 /10.000ème des parties communes générales de l'ensemble immobilier.**

**D'une superficie de 22.50 m2 environ.**

**Lot N° 47**

**Désignation :**

**Au sous-sol, une cave portant le n° D3**

**Et les 8 /10.000ème des parties communes générales de l'ensemble immobilier.**

**D'une superficie de 2,00 m2 environ.**

Et plus amplement détaillés dans l'état des lieux tels que lesdits lieux se poursuivent et se comportent, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

Toute erreur dans la désignation ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation de loyer

### **ARTICLE 3. DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives qui commenceront à courir le **12/09/2019** pour se terminer le **11/09/2028**. Le PRENEUR, aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 du code du commerce.

Le BAILLEUR aura la faculté de donner congé s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du code du commerce en vue de construire, reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou encore d'y effectuer des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

### **ARTICLE 4 .DESTINATION DES LIEUX**

Les locaux sus désignés pourront être utilisés à titre exclusif de **boutique** par LE PRENEUR et tous futurs cessionnaires pour l'activité commerciale suivante :

**«Restauration rapide sans cuisson sur place et sans nécessité d'extraction»**

Il est précisé que toute activité exercée dans le local doit se faire sans nuisance sonore et olfactive.

Le PRENEUR ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le BAILLEUR se réservant en conséquence la faculté de louer librement les autres locaux de l'immeuble, et ce, pour toutes activités, même similaires de son choix.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires. Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au BAILLEUR à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le PRENEUR devra se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la Police, l'Inspection du Travail, la Protection Civile, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation éventuellement nécessaire à l'exercice de son activité dans les lieux loués sans aucun recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage ou la destination des lieux loués au sens de l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il ne devra sous aucun prétexte modifier, même temporairement cette utilisation.

#### **ARTICLE 5. LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **16 200,00 € HT et HC** (**Seize mille deux cent Euros**) en ce non compris les prestations, taxes et fournitures individuelles et indépendamment de tous accessoires pouvant résulter des conditions du présent bail que le Preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur en quatre termes égaux, le premier des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois, le 12/09/2019.

#### **ARTICLE 6. REGIME FISCAL**

Le BAILLEUR ayant décidé d'opter pour le régime de la TVA, le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer, et des charges, la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur le jour de chaque règlement.

#### **ARTICLE 7. CHARGES**

1°) CHARGES : le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR ou à son mandataire en acquittant chaque terme de loyer, à titre provisionnel une somme fixée à **180,00 € HT par TRIMESTRE** et ce afin de couvrir les charges et prestations locatives, taxes, frais de nettoyage des parties communes, les charges de copropriété hors grosses réparations, eau,

chauffage, électricité des parties communes, ascenseur, le coût de l'assurance de l'immeuble, les frais et honoraires de gestion dans le cadre d'un immeuble en copropriété, et généralement toutes dépenses entraînées par le fonctionnement, l'entretien et les réparations afférentes aux parties communes et aux éléments d'équipement communs, à l'immeuble et au local objet des présentes, ci-après détaillées et notamment :

- Les frais de nettoyage, d'entretien et de maintenance,
- Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation,
- Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, le cas échéant,
- Les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle et de réparation des appareils de lavage, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée, etc et plus généralement de tous équipements concourants au bon fonctionnement et à la sécurité,
- Les frais de gestion technique de l'immeuble
- D'une façon générale, les réparations de toute nature mises à sa charge par l'article 605 du code civil,
- Les réparations relatives à l'article 606 du code civil entendu comme il est dit au paragraphe 2 « entretien-réparations » restent à la charge du BAILLEUR.
- Les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
- Les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel, et notamment au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité, ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres.
- Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux,
- Les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion des parties communes, le cas échéant,
- Les honoraires de gestion technique : 2% HT
- Les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes, et plus généralement toute consommation de fluides, quels qu'ils soient, tous les frais liés à la maintenance et aux consommations des appareils de production d'énergie,
- Les frais d'entretien et de maintenance lié à la conservation de la qualité sanitaire de l'eau,
- Les honoraires de courtage d'assurance, primes des polices d'assurances et surprimes éventuelles acquittées pour les locaux,

Cette liste des catégories de charges pourra être modifiée ou complétée en cours de bail. 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.

L'état des dépenses/charges des dernières années est joint au présent bail (ANNEXE).

Le BAILLEUR a informé le PRENEUR des travaux devant être réalisés dans l'immeuble dont le ravalement des façades où se trouve le local objet des présentes. La copie des procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires des trois dernières années est annexée aux présentes. Le coût de l'ensemble de ces travaux et les honoraires y afférents seront supportés par le BAILLEUR et par le précédent preneur du local (la société Dulcelia). Les sommes seront directement appelées auprès de la société Dulcelia, sans que le BAILLEUR ne puisse se retourner contre le PRENEUR.

Par ailleurs, dans le cas où le PRENEUR utiliserait de façon régulière les locaux loués avec une amplitude horaire significativement plus large ou différente des horaires d'ouverture de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier, le BAILLEUR serait en droit de majorer la quote-part des charges du PRENEUR, afin de tenir compte des surcoûts induits par cette utilisation particulière et de ne pas pénaliser les autres locataires.

Une régularisation annuelle sera effectuée dans le courant de l'année suivante.

Acquitter en sus de cette provision, les impôts et notamment :

-les impôts fonciers (**dernier montant acquitté pour ce lot : 409.00€**)

et toutes les nouvelles contributions de taxes, augmentations d'impôts qui pourraient être établis.

Acquitter en outre directement, toutes consommations personnelles de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, sans que le BAILLEUR en soit responsable.

2°) La répartition des charges de l'immeuble se fera

**« selon les tantièmes afférents aux lots ».**

**Représentant les 288 /10.000ème des parties communes générales de l'ensemble immobilier et les 8 /10.000ème des parties communes générales de l'ensemble immobilier.**

#### **ARTICLE 8. DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR versera au BAILLEUR la somme de **4050,00** EUROS ( **Quatre mille cinquante** euros) correspondant à **trois mois** de loyer HT et Hors charges.

En aucun cas le montant de ce dépôt ne pourra être imputé sur les derniers mois de jouissance du bail. Dans le cas où le loyer viendrait à être augmenté ou diminués, les sommes ainsi versées à titre de garantie seront également augmentées ou diminuées pour être toujours égales à **trois mois** HT de loyer HT et hors charges.

Dans les deux mois de la fin du bail, le présent dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR après paiement de tous loyer, charges et accessoires, ainsi que toutes indemnités dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, notamment à l'occasion des travaux de remise en parfait état des locaux loués. En cas de non-paiement d'une somme quelconque, le dépôt de garantie sera affecté à due concurrence et par compensation contractuelle au règlement desdites sommes.

En cas de résiliation anticipée du bail, et notamment en cas de redressement ou liquidation judiciaire du PRENEUR pour quelques causes que se soit, ne respectant pas les conditions stipulées dans le paragraphe « DUREE DU BAIL », le dépôt de garantie restera acquis au

BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de tous loyers exigibles et de tous dommages-intérêts.

4°) En cas de faillite ou de liquidation judiciaire du PRENEUR déclarée au cours du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si la législation alors en vigueur le permet à partir du jugement déclaratif, sans indemnité à la charge du BAILLEUR et sans que les créanciers puissent, sous aucun prétexte, faire continuer l'exploitation du fonds dans les lieux loués par une personne de leur choix, ni céder le droit au bail pour le temps qui en resterait à courir.

A défaut d'exécution de cette clause par le PRENEUR, il suffira pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Tribunal compétent dont dépendent les lieux loués dont le PRENEUR ne pourra faire appel.

### **ARTICLE 9. INDEXATION DU LOYER**

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes d'indexer le loyer ci-dessus fixé sur **l'indice des loyers commerciaux**, établi par l'institut National de la Statistique et des études économiques et de lui faire subir **tous les ans à date anniversaire du bail**, les mêmes variations d'augmentation.

Le loyer initial ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base **l'indice des loyers commerciaux du 1er trimestre 2019** qui s'est élevé à **114.64**, qui correspond à l'indice de référence.

Pour la première indexation, la variation du loyer correspondra à la variation entre l'indice de référence et le dernier indice connu à la date de l'indexation.

Pour les indexations suivantes, la variation du loyer correspondra à la variation entre l'indice ayant servi d'indice de révision pour la précédente indexation et le dernier indice connu à la date de l'indexation.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle indépendante de la révision triennale prévue par les articles L 145.37 et L 145.38 du Code du Commerce.

Dans le cas où l'indice viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice de remplacement - ou à défaut, l'indice le plus voisin déterminé par accord amiable, ou en cas d'incertitude par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles, ou à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête de la partie diligente qui en cas de refus, déport ou impossibilité de quelque nature que ce soit sera remplacé dans les mêmes formes.

### **ARTICLE.10 CAUTION BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE DU PRENEUR**



Le Preneur s'engage à produire sous deux mois au plus tard après la date de signature du bail une caution bancaire solidaire avec renonciation au bénéfice de division et de discussion en garantie du paiement des loyers ainsi que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail et ce, pendant toute la durée du présent bail. Elle sera établie par une banque française à concurrence de 8 460,00 € (et en lettres : huit mille quatre cent soixante euros) correspondant à 6 mois de loyer. En cas de résiliation ou d'expiration de cette caution, le Preneur s'engage, sans demande expresse du Bailleur ou de son mandataire, à produire une garantie identique sur une banque française, faute de quoi le présent bail serait immédiatement résilié de plein droit.

Le Bailleur pourra mettre en jeu ladite garantie à tout moment en cas de défaut de paiement.

Le montant appelé au titre de ladite garantie devra être réglé au Bailleur dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de signification de l'exploit d'huissier.

En cas de renouvellement du bail, le Preneur devra également obtenir le renouvellement de ladite garantie ou remettre au Bailleur une nouvelle garantie rédigée en des termes identiques contre remise de la garantie précédente.

En cas de mise en jeu de la garantie susmentionnée, une nouvelle garantie de même montant et de même durée devra être remise au Bailleur, ou la garantie devra être reconstituée à due concurrence, au plus tard dans le délai de dix jours ouvrés, sous peine de l'application de la clause résolutoire stipulée au bail, de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée ou reconstituée.

Ceci est une condition essentielle et déterminante.

Pour tenir compte des formalités et délais nécessaires à l'obtention de ladite caution bancaire, le Preneur versera à la signature des présentes entre les mains du Bailleur ou de son représentant qui en sera désigné séquestre, un chèque de banque d'un montant identique. Cette somme lui sera restituée en échange de la production de la caution bancaire.

#### **ARTICLE.11 CAUTION BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE : M BLOCH Michel**

La société LA s'engage à produire sous deux mois au plus tard après la date de signature du bail une caution bancaire solidaire avec renonciation au bénéfice de division et de discussion en garantie du paiement des loyers ainsi que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail et ce, **pendant la première année du présent bail**. Elle sera établie par une banque française à concurrence de 8 460,00 € (et en lettres : huit mille quatre cent soixante euros) correspondant à 6 mois de loyer. En cas de résiliation ou d'expiration de cette caution, La société LA s'engage, sans demande expresse du Bailleur ou de son mandataire, à produire une garantie identique sur une banque française, faute de quoi le présent bail serait immédiatement résilié de plein droit.

Le Bailleur pourra mettre en jeu ladite garantie à tout moment en cas de défaut de paiement.

Le montant appelé au titre de ladite garantie devra être réglé au Bailleur dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de signification de l'exploit d'huissier.

En cas de mise en jeu de la garantie susmentionnée, une nouvelle garantie de même montant et de même durée devra être remise au Bailleur, ou la garantie devra être reconstituée à due concurrence, au plus tard dans le délai de dix jours ouvrés, sous peine de l'application de la

clause résolutoire stipulée au bail, de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée ou reconstituée.

Ceci est une condition essentielle et déterminante.

Pour tenir compte des formalités et délais nécessaires à l'obtention de ladite caution bancaire, La société \_\_\_\_\_ versera à la signature des présentes entre les mains du Bailleur ou de son représentant qui en sera désigné séquestre, un chèque de banque d'un montant identique. Cette somme lui sera restituée en échange de la production de la caution bancaire.

## ARTICLE 12. CLAUSE PARTICULIERE

### **[IMMATRICULATION]**

**Le BAILLEUR déclare que le présent bail a été consenti au PRENEUR sous la condition formelle que celui-ci se fasse immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.**

**Le PRENEUR s'oblige à en justifier au BAILLEUR au plus tard dans les TROIS MOIS de la signature des présentes.**

**Il est expressément convenu qu'au cas où le PRENEUR ne remplirait pas cette formalité ou que, pour un motif quelconque le PRENEUR ne pourrait être immatriculé au Registre du Commerce, les présentes seraient résiliées de plein droit et le dépôt de garantie versé resterait acquis au BAILLEUR, ainsi que les loyers versés jusqu'à la date d'évacuation des locaux indépendamment de tous autres dommages et intérêts qui pourraient venir s'y ajouter.**

**Cette condition étant essentielle et déterminante, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté aux présentes.**

## ARTICLE 13. FRAIS

Tous les frais et droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige, soit la somme de 1250,00 € HT pour le Cabinet

# CONDITIONS GENERALES

---

---

I - Concernant « LE PRENEUR »

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, sauf les dérogations ci-après prévues que LE PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter, à peine de dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

Ces charges et conditions sont notamment les suivantes :

## **1 Etat des lieux**

LE PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, aucune remise en état ni réparation, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet.

Un état des lieux d'entrée sera effectué contradictoirement, le jour de la remise des clés. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier paragraphe ci-dessus, il sera établi par un Huissier de Justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur, en cours de bail, aucun engagement ni aucune réparation, et s'engage à les restituer en état primitif.

En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, un nouvel état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire, ou tout tiers mandaté par eux, les frais d'établissement étant supportés par le cessionnaire.

## **2 Entretien – réparations**

Le PRENEUR devra constamment maintenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien, de fonctionnement et de sécurité, notamment peinture, fermetures, ferrures, plomberie, vitres, menuiserie, les équipements électriques et autres.

Le PRENEUR devra entretenir les revêtements de sols en bon état d'entretien et notamment de remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et de veiller à la sécurité d'usage et de circulation, de manière à les rendre en fin de bail en bon état.

Le PRENEUR devra donc tenir les locaux, objet des présentes, pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien et effectuer toutes les réparations mises à sa charge par l'article 605 du Code Civil.

En outre, le PRENEUR aura à sa charge exclusive tous travaux, réparations, remplacements, changements, entretiens, mise en conformité des lieux loués, de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient ayant trait à l'immeuble dont il s'agit, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil qui seules resteront à la charge du BAILLEUR.

Le BAILLEUR ne conservera à sa charge que les grosses réparations définie à l'article 606 du code civil contractuellement limité aux réparations des ouvrages ou éléments d'ouvrage structurels concourant directement aux fonctions de solidité, de clos et de couvert des locaux à

l'exclusion de toute interprétation extensive, les parties considérant que les réparations de toute autre ou élément d'ouvrage sont d'entretien.

Le PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble dans la limite de 21 jours, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer.

Il devra de même souffrir, par dérogation à l'article 1723, du Code Civil et sans indemnité ou diminution de loyer, toute modification des locaux rendus nécessaires par des obligations légales ou techniques et ou de l'immeuble et ou de l'ensemble immobilier que le BAILLEUR se réserve d'effectuer, pour autant que les modifications n'affectent ni le standing général, ni le niveau des prestations.

Il supportera également, sans indemnité ni réduction de loyer, toute suppression ou réduction de surface locaux objet des présentes limitées à 1% de la surface totale du local, toute gêne d'accès et toutes visites des lieux.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais tous coffrage et décoration, ainsi que toutes les installations qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration et, en général pour l'exécution de tous travaux.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai, en cas de ravalement, toutes enseignes et, d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Dans tous les cas, le PRENEUR restera responsable des conséquences qui pourraient résulter de l'exécution ou non-exécution des réparations lui incombant.

### **3 Garantie**

Le PRENEUR devra garantir et tenir constamment garnis l'ensemble des locaux loués de matériels, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et de ses accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

### **4 Conditions générales de jouissance**

Le PRENEUR devra jouir des lieux en bon père de famille suivant leur destination.

Il devra notamment :

a) Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail ;

b) Respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble, objet du présent bail, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires.

## **5 Troubles**

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins, notamment il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits et odeurs.

## **6 Charges de ville, de police et autres**

Il devra satisfaire à toutes charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus.

## **7 Entrepôt des marchandises**

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des émanations ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie.

## **8 Changement de distribution – Modification matérielle des lieux**

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de murs porteurs, cloisons, ou planchers, ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci devront être exécutés aux frais du PRENEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par le PRENEUR.

Le PRENEUR devra souscrire toutes assurances nécessaires et faire appel à des entreprises régulièrement assurées pour lesdits travaux. Il devra en justifier à première demande du Bailleur.

## **9 Améliorations**

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits dans les lieux loués par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par le PRENEUR, resteront en fin de bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

Le BAILLEUR aura toujours le droit, même s'il a autorisé les travaux d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR.

## **10 Assurances, responsabilité, recours**

Le PRNEUR s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables tant pour son compte que pour celui du bailleur . Ces assurances couvriront notamment la responsabilité civile , pour tous les dommages corporels

ou matériels soit à des tiers, soit à des faits de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage de l'aménagement ou des installations soit du fait du PRENEUR, l'incendie, vol, recours des voisins, explosions, dommages électriques, fumées, attentats et vandalisme, chute d'aéronefs, mur du son, choc de véhicules terrestres, tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige, foudre, et autres phénomènes naturels, dégâts des eaux et liquides, bris de glaces et généralement tous événements aléatoires.

Le PRENEUR devra aussi souscrire auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, les polices d'assurances, afin de garantir contre les mêmes risques ses biens propres tels que ses aménagements, son mobilier, ses matériels, y compris ceux pouvant rester la propriété du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra également s'assurer dans les mêmes conditions pour garantir ses éventuelles pertes d'exploitation pour une durée de 24 mois.

Le PRENEUR devra souscrire une garantie au titre du préjudice corporel en ce qui concerne les préjudices matériels et immatériels.

Le PRENEUR et son assureur déclarent renoncer expressément à tout recours contre le BAILLEUR. Réciproquement, le BAILLEUR déclare renoncer expressément à tout recours contre le PRENEUR pour les risques susvisés. Les polices devront mentionner cette renonciation à recours.

Une clause de délégation d'indemnité sera insérée en la police au profit du BAILLEUR. La délégation porte sur l'assurance concernant l'immobilier et non sur le mobilier et la perte d'exploitation.

La base de remboursement des dommages sera « la valeur de remplacement à neuf »

Le PRENEUR devra justifier – à toute réquisition – de l'existence d'une telle police, ainsi que de l'acquit des primes.

Les assureurs du PRENEUR devront s'engager, en cas de non-paiement des primes et/ou résiliation ou suspension des contrats à en aviser le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, la résiliation ou la suspension des polices ne devant produire ses effets que trente jours au minimum après la réception de ladite lettre.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle – sans aucune possibilité de recours à l'égard du BAILLEUR – de tous dommages, pertes et préjudices consécutifs pouvant affecter les biens sis dans et à l'extérieur des locaux. Il est précisé que les assureurs du PRENEUR devront également renoncer à tout recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, le PRENEUR restant responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger par ses propres moyens les agencements immobiliers contre les fuites, y compris pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

Le PRENEUR renonce également expressément à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR et le mandataire du BAILLEUR et notamment:

- a) En cas de vol, cambriolage, détériorations immobilières ou mobilières ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- b) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge.
- c) En cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés.
- d) En cas de troubles de jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR ou son mandataire.
- e) En cas d'humidité, fuites, inondations, ruissellements, refoulements d'égouts ou de rivières, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que les fuites sur canalisations communes masquées par un coffrage établi par le BAILLEUR, le PRENEUR devant (comme il est dit précédemment) s'assurer contre tous risques.
- f) En cas d'interruption, même prolongée d'eau, gaz, d'électricité chauffage ou ascenseur et plus généralement de toute fourniture d'énergie ou de service quelconque, étant entendu que le BAILLEUR devra faire la démonstration qu'il a tout mis en œuvre pour rétablir le service défaillant lorsque celle-ci se trouve dans les parties communes de l'immeuble.
- g) En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.
- h) En cas d'accident ayant des conséquences corporelles, matérielles et /ou immatériel survenant dans les locaux pendant le cours du bail ayant ou non une incidence pour le PRENEUR qu'elle qu'en soit la cause,
- i) En cas d'agissement générateurs de dommages émanant des autres occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, de tous tiers en général, sans préjudice des recours du PRENEUR à l'encontre desdits tiers autres que les occupants
- j) En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante,
- k) en cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air.

## **11 Destruction des lieux loués**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au BAILLEUR, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux s'avèrerait impossible dans un délai de six mois et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le PRENEUR pourrait demander la résiliation du bail, sans qu'il puisse toutefois réclamer une quelconque indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au BAILLEUR.

## **12 Consommation d'eau, d'électricité et diverses fournitures**

Le PRENEUR souscrira, le cas échéant, directement avec les Administrations qui en disposent les contrats nécessaires pour la fourniture de l'eau, du téléphone, de l'électricité, et éventuellement du gaz et en paiera régulièrement les sommes dues de façon que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

### **13 Impôts et taxes**

Le PRENEUR paiera les contributions et taxes de toute nature à la charge des locataires dont les propriétaires peuvent ou pourront être rendus responsables, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet ; il justifiera de leur acquit à toute réquisition du BAILLEUR ou de son représentant.

En outre il remboursera chaque année l'impôt foncier et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de mises au rôle des dits impôts, la taxe sur les locaux commerciaux ou des bureaux en même temps que le paiement du loyer qui suivra leur mise en recouvrement.

De convention expresse entre les parties et nonobstant toutes lois, règlements ou dispositions contraires, les impôts et contributions ordinaires et extraordinaires qui peuvent et pourront grever l'immeuble, sous quelque dénomination qu'ils puissent être établis et quelque soit le nom indiqué sur le rôle d'émission, seront à la charge exclusive du PRENEUR, en ce compris et notamment la taxe sur les locaux commerciaux, les impôts fonciers qui seront remboursés par le PRENEUR au BAILLEUR en même temps que le paiement du loyer qui suivra leur mise en recouvrement .

Le PRENEUR devra en outre supporter toutes impositions ou taxes nouvelles qui seraient mises à la charge des locataires ou qui, étant en principe à la charge de l'immeuble, seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profite le locataire.

### **14 Règlement de l'immeuble**

Le PRENEUR devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service aux autres commerces et à la tranquillité des voisins et au bon ordre de la maison ; ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble ; ni encombrer les parties communes ; ne laisser pénétrer le cas échéant aucun véhicule dans la cour de l'immeuble ; n'exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pot de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit ; n'avoir aucun animal bruyant ou malpropre ; ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente aux enchères, dans quelque cas que ce soit, même après décès. Se conformer aux règlements établis par le BAILLEUR ou son mandataire pour l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

Le PRENEUR donnera accès dans les lieux loués au BAILLEUR, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire, y compris, le cas échéant, pour l'entretien des cours et jardin. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, ou six mois avant l'expiration du présent bail, le BAILLEUR aura le droit de mettre



un écriteau à l'emplacement de son choix et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages intérêts.

Le PRENEUR ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Le PRENEUR ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du BAILLEUR. Il devra faire supprimer sans délais ceux qui seraient installés après autorisation si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu 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 ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

Le PRENEUR ne pourra utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des locaux ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, qui perturbe notamment les transmissions des téléphones GMS, WAP, GPRS ou UMTS, de la télévision hertzienne ou numérique ou des réseaux informatiques sans fil Bluetooth ou wifi, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage, de veiller particulièrement à éviter toute interférence entre les différents réseaux sans fil utilisés par le PRENEUR et ceux utilisés par les autres occupants de l'immeuble.

Le PRENEUR devra s'abstenir de toute activité bruyante, dangereuse, incommode, polluante ou insalubre ; prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ; s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou polluants ou susceptibles de boucher toutes canalisations.

Le PRENEUR devra prendre toutes dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc et le cas échéant, pour les détruire.

Le PRENEUR veillera à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

Le PRENEUR veillera à ne pas fumer dans les parties communes de l'immeuble (hall d'entrée, cage d'escalier, ascenseur, etc...)

## **15 Cessions, sous-locations**

Il est interdit au PRENEUR :

- De concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire,
- De **sous-louer en tout ou en partie, sauf accord exprès et par écrit du BAILLEUR**. En tout état de cause, le PRENEUR restera seul obligé envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-

locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du BAILLEUR aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au BAILLEUR, le PRENEUR faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le PRENEUR s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le BAILLEUR, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du BAILLEUR.

Au surplus, le PRENEUR s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

- De céder sous quelque prétexte que ce soit tout ou partie de son droit au présent bail, si ce n'est en totalité, à son successeur dans son fonds de commerce et, dans ce cas, à condition d'appeler le BAILLEUR à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail, de veiller au règlement complet de l'ensemble des loyers et charges dus au jour de la cession, et de lui remettre une grosse ou un exemplaire de l'acte de cession sans frais pour lui, dans le mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, à peine de nullité de toute cession intervenue et de résiliation du présent bail, si bon semblait au BAILLEUR.

Le PRENEUR restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers, charges et autres accessoires échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession. Le Bailleur informera le Preneur de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le mois suivant la date à laquelle la somme due aurait dû être acquittée par ce dernier.

Le PRENEUR devra soumettre à l'agrément du BAILLEUR ou de son MANDATAIRE son acquéreur. Il doit pour cela lui communiquer son état civil complet, et ses justificatifs de solvabilité. Lorsqu'il s'agit d'une société qui se crée, le bailleur peut demander que le gérant ou un associé se porte caution du bail pour pouvoir donner son agrément. Le bailleur aura un délai de 2 mois pour donner sa position, le délais commençant à courir à réception de la totalité des pièces.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le PRENEUR.

Il est formellement interdit au PRENEUR de se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans la jouissance des lieux loués, que le PRENEUR devra occuper personnellement.

## 16 Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du bail, le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement un mois à l'avance, afin de permettre au BAILLEUR de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra remettre au BAILLEUR, à son départ les lieux loués en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives et les restituer libres de tout mobilier agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR en vertu de l'option dont ce dernier dispose ci-après.

Tous travaux, agencements ou installations de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le BAILLEUR, qu'il s'agissent de travaux de finition effectués avant ou lors de la prise de possession, ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modifications ou de réparation deviendront propriété du BAILLEUR par voie d'accession au départ du PRENEUR des locaux, sans indemnité d'aucune sorte.

Le BAILLEUR aura la faculté d'exiger du PRENEUR la remise des locaux en leur état physique d'origine conformément à l'état des lieux, aux frais exclusifs du PRENEUR et notamment la dépose des éléments suivants :

- le cloisonnement
- les courants faibles

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Le PRENEUR autorise expressément le BAILLEUR ou son MANDATAIRE à poser un panneau sur le local pendant la période de préavis afin de permettre la commercialisation du bien.

## II Concernant le BAILLEUR

De convention expresse et d'un commun accord entre les parties le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage.

LE BAILLEUR, aura à assurer uniquement à ses frais, les grosses réparations définies par l'article 606 du code civil à l'exclusion de tous autres travaux, réparations, changements, remplacements, entretiens de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient et quelle qu'en soit la cause, même pour cas de vétusté.

Compte tenu de la clause de renonciation à recours stipulée ci-dessus, le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- En cas d'interruption dans les services des installations d'eau, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou du service concessionnaire qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure,

- 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....

Le PRENEUR devra faire 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.

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires, notamment une assurance couvrant les pertes d'exploitation du PRENEUR pour une durée minimale de 24 mois, de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dérogée.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur ou de payer exactement à son échéance, un seul terme de loyer ou ses accessoires, 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, contenant déclaration par ledit BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et d'évacuer les lieux ; il suffirait, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dont dépendent les lieux loués, exécutoire par provision.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura d'autre part la faculté distincte, huit (8) jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprises de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement de loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail quarante-huit heures après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) et ce indépendamment de tous les frais de commandement, des recettes et de droits proportionnels d'encaissement à titre d'indemnité forfaitaire de péréquation compensatrice des troubles, des frais de gestion contentieuse et des frais de défense irrépétibles ; ladite pénalité étant non cumulable à ce titre avec les droits à condamnation prévue à l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le Bailleur pourra invoquer le bénéfice de la présente clause, dans les conditions prévues au bail pour les manquements suivants :

- en cas de non-paiement à son échéance exacte dans le respect du délai prévu ci-dessus d'un seul terme du loyer ou de remboursements de frais, charges, impôts ou prestations qui en constituent l'accessoires et qui serait dû au Bailleur en vertu des présentes,
- en cas de changement de destination des locaux sans accord écrit du Bailleur,

- en cas d'usage des locaux en violation de la destination prévue au Bail et expressément autorisée par écrit par le Bailleur,
- en cas de trouble de jouissance occasionnés par le Preneur aux tiers,
- en cas d'inexploitation et fermeture des locaux,
- en cas de manquement du Preneur à ses obligations d'entretien,
- en cas de refus du Preneur d'exécuter des travaux dont il a la charge exclusive,
- en cas de violation d'une des interdictions expressément mentionnées aux articles 2 à 14,
- en cas de cession du bail sans accord écrit du Bailleur,
- en cas de sous-location prohibée,
- en cas de mise en location-gérance prohibée.

En cas de résiliation du bail ou d'expulsion du PRENEUR, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages-intérêts.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des locaux après la date d'effet de résiliation de plein droit, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de cinquante (50) 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.

Dans le cas où avant la date de prise d'effet du bail, le preneur manifesterait la volonté de ne plus donner suite aux engagements qu'il contracte du fait des présentes, le preneur s'engage expressément à devoir verser au bailleur, à titre de dédit forfaitaire et conventionnellement irréductible, une indemnité de désistement correspondant à six mois de loyer.

En outre, le preneur supporterait l'intégralité :

- Des frais et dépens de justice,
- Des frais afférents aux actes extrajudiciaires,
- Des émoluments et honoraires des auxiliaires de justice que le bailleur aurait dû exposer.

En outre, sans préjudice de son obligation de payer l'indemnité due et les accessoires, le preneur devra au bailleur, de plein droit le dépôt de garantie en intégralité.

## **DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU LOCATAIRE**

Conformément aux dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce, lorsque le bailleur envisagera de vendre les présents locaux loués, le preneur bénéficiera d'un droit de préemption.

Cette disposition ne sera néanmoins pas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- cession unique de locaux commerciaux distincts,
- cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial,
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux,
- cession d'un local au conjoint du bailleur ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera uniquement pendant la durée du bail.

Or, dans les cas ci-avant exclus, le bailleur s'engage dès maintenant à informer préalablement le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en mains propres contre récépissé ou émargement.

Conformément aux dispositions de l'alinéa premier de l'article L.145-46-1 susvisé, cette notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Elle vaudra offre de vente au profit du preneur.

A compter de la réception de l'offre de vente, le preneur disposera alors d'un délai d'un mois afin de se prononcer ; s'il accepte, il disposera à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente ou de quatre mois s'il notifie son intention de recourir à un prêt, la réalisation du contrat de vente étant soumise à l'acceptation de la demande de prêt.

## **PROCEDURE COLLECTIVE**

Dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'encontre du PRENEUR, ce dernier devra, dans un délai de 15 jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est encore rappelé, et en tant que de besoin expressément convenu entre les parties, que quelque soit la date d'exigibilité contractuelle des loyers, le BAILLEUR pourra toujours demander au PRENEUR (à son administrateur judiciaire ou à son liquidateur judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le PRENEUR aura conservé la jouissance des lieux loués, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective et ce, jusqu'à la restitution des locaux au BAILLEUR, libres de tous matériels et marchandises.

Enfin, pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie. Si après le jugement d'ouverture, il y a poursuite de l'activité du PRENEUR dans les locaux, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du BAILLEUR.

Le PRENEUR et son mandataire devront respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du présent bail.

### **ETAT DES RISQUES -AMIANTE**

#### **Etat des risques (ANNEXE )**

Il est annexé aux présentes, l'état des risques prévu par les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement, dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

En tant que de besoin, le BAILLEUR déclare en outre qu'à sa connaissance les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances pendant la période où il en a été propriétaire et qu'il n'a pas été lui-même informé de sinistres de cette nature lors de l'acquisition des locaux loués.

#### **Diagnostic de Performance Energétique (ANNEXE)**

Il est annexé aux présentes, un diagnostic de performance énergétique en application de la loi 9/12/2004, intégrée au code de la construction et de l'habitation aux articles L 134-1 à L 1354-5, du décret du 14/09/2006, de l'arrêté du 15/09/2006, du décret du 21/12/2006 et de l'arrêté du 3/05/2007, dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

#### **Amiante (ANNEXE)**

Il est annexé aux présentes, un diagnostic amiante par application des décrets 96-7 du 07/02/1996 modifié par les décrets 97-855 du 12/09/1997 n° 2001-840 du 13/09/2001 et décret n°2002-869 du 3 mai 2002, dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

#### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité

nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

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

Le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

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

### **ETAT DES TRAVAUX (ANNEXE)**

Le BAILLEUR remet au PRENEUR :

- l'état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes,
- l'état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

S'agissant des travaux qui seront réalisés au cours des trois prochaines années, la copie des trois procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires se trouve en annexe des présentes, faisant état desdits travaux.

Puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. »

### **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC**

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc...).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.





Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

| <i>Seuil d'accueil de l'ERP</i>   | <i>Catégorie</i>                       |
|---|--|
| <i>Plus de 1500 personnes<br/>De 701 à 1500 personnes<br/>De 301 à 700 personnes<br/>Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégories)</i>  | <i>1ère<br/>2ème<br/>3ème<br/>4ème</i> |
| <i>Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (article R 12-14 du CCH)<br/>Dans cette catégorie :</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,</i></li><li>- <i>Les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées</i></li></ul> | <i>5ème</i>                            |

Les parties sont en outre parfaitement informées de l'obligation qui leur est faite de faire établir par un organisme habilité, un diagnostic portant sur les conditions d'accessibilité des personnes handicapées suite au décret du 17 mai 2006, des arrêtés du 1er août 2006 et du 21 mars 2007 ayant modifié le code de la Construction et de l'Habilitation pour les Etablissements recevant du public (ERP) et de réaliser les travaux de mise en conformité qui s'avèreraient nécessaires et prescrits par le diagnostic, et ce avant le 1er janvier 2015, à l'effet de satisfaire aux obligations légales.

Toutefois, un nouveau dispositif est prévu, intitulé « Agenda d'accessibilité programmé » (Ad'Ap). Il permet aux acteurs publics et privés, qui ne seront pas en conformité avec l'ensemble des règles d'accessibilité au 1er janvier 2015, de s'engager avant la fin 2014 sur un calendrier précis et resserré de travaux d'accessibilité. En cas de non-respect de l'Ad'Ap, son signataire s'exposera à de nouvelles sanctions.

Les petits établissements recevant du public disposeront d'un délai de trois ans supplémentaires pour se mettre en conformité. Pour les autres, ce délai pourra aller jusqu'à six, voire neuf ans en fonction des agendas d'accessibilité adoptés.

**- le PRENEUR se déclare parfaitement informé de ce que le local n'est pas adapté aux nouvelles dispositions obligatoires susvisées en matière d'ERP et en fera son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR et d'en justifier au BAILLEUR à tout moment en cas de demande. Il devra aussi procéder aux travaux nécessaires sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble et le cas échéant, avec l'accord du syndicat des copropriétaires.**

**- le PRENEUR a conscience de ce que les travaux qui relèvent ou pourraient relever de la mise en conformité avec toute réglementation en vigueur ou à venir ou imposées par l'administration en matière d'hygiène, de salubrité, d'accessibilité, de sécurité...sont de sa responsabilité et en fera son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.**

L'article R. 123-51 du Code de la Construction et de l'habitation dispose que les exploitants et propriétaires d'établissements recevant du public ont pour obligation de tenir un registre de

sécurité sur lequel sont notamment portés les dates de contrôle et de vérification ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu.

### **DECLARATIONS RELATIVES AUX SINISTRES (L 125-5-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)**

En application de l'article L 125-5-4 du Code de l'Environnement le bailleur déclare que pendant la durée où il a été propriétaire des biens, les biens n'ont pas subi de 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 et que par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Le preneur déclare et reconnaît avoir pris connaissance desdites informations et déclare en faire son affaire personnelle. »

### **TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, les Parties sont informées que le Mandataire procède au traitement des données à caractère personnel contenues dans le présent contrat.

Les données obtenues sont nécessaires pour l'exécution des missions du Mandataire telles que figurant au présent contrat et dans le respect des obligations découlant des articles 1100 et suivants du code civil, de loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Ces données pourront être transmises aux :

- Service gestion, comptabilité, location du cabinet CMB
- Bailleur
- Organisme financier teneur du compte du propriétaire
- Auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement de créances
- Administration fiscale (pour promesse unilatérale de vente devant être enregistrée dans les 10 jours ou pour informer du départ du locataire – article 1686 CGI)

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du code civil et à l'article L561-12 du code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par le Cabinet/l'agence doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65, et 72 du décret du 20 juillet 1972), les noms et adresses des mandants y figurant seront donc conservés durant toute cette durée.

Les Parties sont informées qu'elles bénéficient d'un droit d'accès et de rectification de leurs données à caractère personnel traitées, qu'elles peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du règlement européen (UE) 2016/679. Elles peuvent également exercer leur droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS  
cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

### COMPETENCE

D'un comme un accord entre les parties le présent bail est soumis au droit français et en cas de litige seul le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble sera compétent.

### DOMICILE

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

- le BAILLEUR en son siège social,
- le PRENEUR en les lieux loués,

DONT ACTE sur **27 pages**.

La lecture des présentes a été donnée aux parties qui le reconnaissent et leurs signatures sur ledit acte ont été apposées.

L'AN 2019

Le 12 septembre

A PARIS, en 2 exemplaires.

LE PRENEUR

*Lu et Approuvé*

LE BAILLEUR

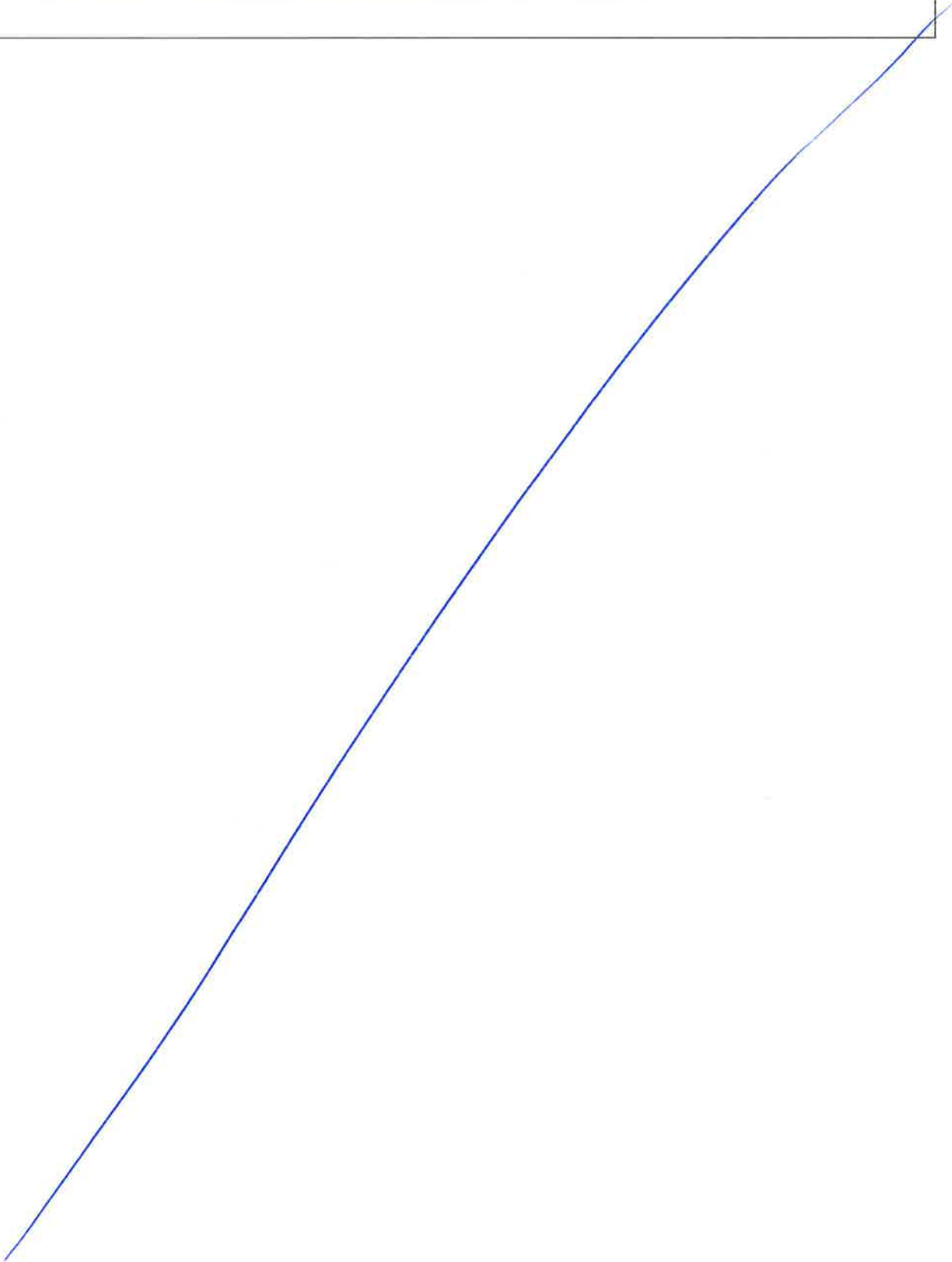
*[Signature]*

*giant*

### Liste des Annexes :

1. Relevé général des dépenses des trois dernières années approuvées
2. Garantie bancaire à première demande
3. ERP
4. DPE
5. Amiante
6. Copie des procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires

**Cadre réservé à l'enregistrement**



AD