

BAIL COMMERCIAL

« 113 avenue du général Leclerc – 92340 Bourg la Reine »
J5906.002

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **GERANCE GENERALE FONCIERE – GGF**, société anonyme au capital de 96 441 210 euros, dont le siège social est 4 rue Floréal 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 562 054 510 01042, agissant en qualité de de bailleur, dûment habilité aux fins des présentes

Représentée par la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT, société anonyme au capital de 11 518 866,20 €, dont le siège social est à CLICHY LA GARENNE (92110), 10-12 rue Marc Bloch, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro SIREN 732 073 887, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 005 894 «Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Gestion Immobilière - Syndic» délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris-Ile-de-France le 6 avril 2019, et de garanties financières accordées par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, Courtier d'assurance immatriculé à l'ORIAS n°11 060,

Elle-même représentée par **madame Valérie SAGNIER**, en qualité de **Directeur d'Affaires**, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,
D'UNE PART,

ET :

La société **PLANETE VRAC**, SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE au capital de 35 000 euros, dont le siège social est à BOURG-LA-REINE (92340) – 9 rue de Fontenay, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE et identifiée sous le numéro SIREN 884 639 824,

Représentée par **Madame Valérie LECARPENTIER**, en qualité de **PRESIDENTE**, dûment habilité(e) à l'effet des présentes (annexe : Kbis),

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

Ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

Paraphes :

VL 

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET	6	
ARTICLE 2 - DESIGNATION	6	
ARTICLE 3 - DUREE	6	
ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE	7	
ARTICLE 5 - DESTINATION	7	
ARTICLE 6 - LOYER	8	
6.1. MONTANT DU LOYER	8	
6.2. INDEXATION DU LOYER	8	
6.3. EXIGIBILITE DU LOYER	9	
6.4. IMPUTATION DES PAIEMENTS	9	
6.5. MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER ET DE SES ACCESSOIRES	9	
6.6. FISCALITE DU LOYER	9	
6.7. LOYER DU BAIL RENOUVELE	9	
6.8. FRANCHISE DE LOYER		Erreur ! Signet non défini.
6.9. PARTICIPATION FINANCIERE AUX TRAVAUX DU PRENEUR		Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE	10	
7.1. DEPOT DE GARANTIE	10	
7.2. SUBSTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE		Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 8 - CHARGES - IMPOTS - PRESTATIONS	11	
8.1. DISPOSITIONS GENERALES	11	
8.2. INVENTAIRE DES CHARGES, PRESTATIONS, ACCESSOIRES, CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES	11	
8.2.1 - Charges, prestations et accessoires	11	
8.2.2 - Contributions, impôts et taxes	13	
8.2.3 - Etat récapitulatif de l'inventaire des charges, impôts et prestations - Reddition	13	
8.3. MODALITES DE PAIEMENT DES CHARGES, TAXES, IMPOTS, ACCESSOIRES ET PRESTATIONS	14	
8.4. DEPENSES A LA CHARGE DU BAILLEUR	14	
8.5. ETATS PREVISIONNEL ET RECAPITULATIF DES TRAVAUX	15	
ARTICLE 9 - CONDITIONS LOCATIVES	15	
9.1. CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE	15	
9.2. TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS REALISES PAR LE BAILLEUR OU DES TIERS	16	
9.3. TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS REALISES PAR LE PRENEUR	16	
9.3.1. Conditions générales	16	
9.3.2. Travaux nécessitant l'accord du Bailleur	16	
9.3.3. Travaux ne nécessitant pas l'accord du Bailleur	17	
9.3.4. Mise en conformité	17	
9.4. ETAT D'OCCUPATION DES LOCAUX LOUES	18	
9.5. ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX LOUES	18	
9.6. UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES	19	
9.7. VISITE DES LOCAUX LOUES	19	
ARTICLE 10 - ASSURANCES ET RECOURS	19	
10.1. ASSURANCES DU BAILLEUR	19	
10.2. ASSURANCES DU PRENEUR	20	
10.3. ASSURANCES COMPLEMENTAIRES	20	
10.4. OBLIGATIONS A LA CHARGE DU PRENEUR	20	
10.5. RENONCIATIONS A RECOURS	21	
ARTICLE 11 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX LOUES	21	
ARTICLE 12 - CESSION DU BAIL ET DROIT DE PREEMPTION	22	
12.1. CESSION	22	
12.2. DROIT DE PREEMPTION URBAIN	23	
12.3. DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR	23	
ARTICLE 13 - DOMICILIATION - SOUS-LOCATION - LOCATION-GERANCE	23	
ARTICLE 14 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	24	
ARTICLE 15 - TOLERANCES	25	
ARTICLE 16 - MODALITES D'EXECUTION DU BAIL	25	
16.1. EXECUTION INTEGRALE DU BAIL	25	
16.2. CLAUSE RESOLUTOIRE	25	
ARTICLE 17 - CLAUSE PENALE	26	
ARTICLE 18 - CESSION DE L'IMMEUBLE OU DES LOCAUX LOUES	26	
ARTICLE 19 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)	26	
ARTICLE 20 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	26	
ARTICLE 21 - AMIANTE	26	

Paraphes :

VL of

ARTICLE 22 - ENVIRONNEMENT	27
22.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	27
22.2. TRAVAUX ET RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT	27
ARTICLE 23 - DECLARATIONS DU BAILLEUR	27
ARTICLE 24 - RENONCIATION A L'IMPREVISION ENONCEE A L'ARTICLE 1195 DU CODE CIVIL	27
ARTICLE 25 - FRAIS	27
ARTICLE 26 - LOI APPLICABLE	28
ARTICLE 27 - COMMUNICATION	28
ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE	28
ARTICLE 29 - INTEGRALITE DU CONTRAT	28
ANNEXES	29

Paraphes :

VL +

EXPOSE PREALABLE

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble sis à **BOURG-LA-REINE (92340) 113 av du général Leclerc**, à usage principal de commerce.

Le Preneur a informé le Bailleur de son souhait de prendre à bail des locaux au sein de l'Immeuble, et le Bailleur a accepté cette demande.

Chacune des Parties reconnaît exactement l'étendue de ses droits et obligations pour les avoir librement négociés et avoir disposé du temps nécessaire dans le cadre des négociations préalables, qui ont fait l'objet de plusieurs échanges et discussions entre les Parties préalablement à sa signature.

En tant que de besoin, les Parties déclarent par conséquent que le présent bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Chaque Partie reconnaît expressément avoir sollicité préalablement aux présentes, l'ensemble des informations ayant une importance déterminante de son consentement et se déclare ainsi parfaitement satisfait et éclairé sur les circonstances de la conclusion du Bail, de ses modalités d'exécution.

Chaque Partie reconnaît l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information tel que prévu par l'article 1112-1 du Code civil lors de la conclusion des présentes, et accepte en conséquence le présent bail en parfaite connaissance des circonstances de la cause et des droits auxquels elle peut prétendre.

Les Parties ont ainsi établi le présent bail commercial (ci-après dénommé le « **Bail** »), 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.

En considération de ce qui précède, le Bail et ses annexes expriment en ce compris son exposé préalable, l'intégralité de l'accord des Parties.

Paraphes :

VL d

ARTICLE 1 - OBJET

Le Bailleur fait bail au Preneur qui l'accepte, les locaux ci-après désignés, dans les termes des articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R. 145-11, R. 145-20 à R. 145-38 et D. 145-12 à D. 145-34 du Code de commerce, et des dispositions non abrogées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, modifiées par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et des textes subséquents ainsi que des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes.

Il est à ce titre précisé que les Parties entendent se soumettre volontairement à l'application des dispositions spéciales du Code de commerce qui régissent le statut des baux commerciaux.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Adresse de l'Immeuble : BOURG-LA-REINE (92340) 113 av du général Leclerc

Locaux Loués : pour une superficie totale d'environ 93 m²

- Au rez de chaussée, le lot n° 2, correspondant à des locaux commerciaux d'une superficie d'environ 93 m², y compris quote-part des parties communes, et un accès privatif à une terrasse et un jardinet.

Ci-après les « **Locaux Loués** »

Les plans demeureront ci-après annexés.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, et les accepter dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux présentes et les dimensions ou surfaces réelles des Locaux Loués, ne saurait justifier une quelconque réduction ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent à la signature des présentes.

Il est en outre rappelé qu'en conformité des usages en matière d'immeubles commerciaux, et de convention formelle, sera prise en compte dans la superficie privative des Locaux Loués une quote-part des parties communes afférente aux Locaux Loués calculée en fonction des surfaces privatives des Locaux Loués de l'Immeuble, ou des tantièmes afférents aux Locaux Loués si l'Immeuble est sous le régime de la copropriété, superficie qui constituera au sens de l'article L.145-40-2 du Code de commerce la surface exploitée par le Preneur.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 - DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9) années entières et consécutives**, pour l'ensemble des Locaux Loués, qui commencera à courir le **13/11/2020** pour se terminer le **12/11/2029**.

Le Preneur aura la faculté de délivrer congé à chaque échéance triennale, avec un préavis de six (6) mois, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, selon les dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, et uniquement par acte extrajudiciaire, lors de l'expiration du Bail, selon les dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce.

Le Bailleur disposera de la faculté de délivrer congé dans les formes et délais de l'article L.145-9 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce.

Le Preneur reconnaît que le présent rappel des forme et délai impératifs du congé constitue un avertissement suffisant et que le Bailleur ne sera en aucun cas tenu de l'alerter dans le cas où il ne les respecterait pas.

Paraphes :

VL 

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure étant à sa charge, sans pouvoir exiger, ni à son entrée en jouissance ni pendant la durée du Bail, aucune réparation, remise en état ou mise en conformité quelle qu'en soit la nature, le Preneur renonçant expressément à exercer à l'encontre du Bailleur un quelconque recours pour vices cachés ou apparents.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, annexé aux présentes, et aux frais exclusifs du Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur, sur l'initiative de la partie la plus diligente, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. L'état des lieux sera conservé par chacune des Parties.

Par ailleurs, si le Preneur ne se présentait pas, après avoir été dûment convoqué, l'état des lieux serait réputé contradictoire à son égard.

Le Preneur s'engage à effectuer tous les travaux d'installation nécessaires devant lui permettre l'utilisation des Locaux Loués et ce, dans un délai n'excédant pas trois (3) mois à compter de la date de prise d'effet du Bail.

ARTICLE 5 - DESTINATION

Variante : locaux à usage commercial

Les Locaux Loués devront être utilisés par le Preneur à usage exclusif de commerce pour l'activité de «**VENTE DE PRODUITS D'EPICERIE-DROGUERIE – ORGANISATION D'ATELIERS A THEME**», à l'exclusion de toute autre utilisation, l'activité autorisée étant entendue restrictivement.

Le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués la destination contractuelle ainsi définie, à l'exclusion de toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du Bail, si bon semble au Bailleur.

S'il en existe, les parkings devront être utilisés exclusivement pour le stationnement de véhicules.

La destination contractuelle ainsi stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant à l'obtention de toutes autorisations ou au respect de toutes conditions administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, et sous sa propre responsabilité, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et droits quelconques, afférents aux activités exercées dans les Locaux Loués et à l'utilisation desdits locaux et à l'exercice de son activité, le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être ni sollicité, ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur s'engage à se conformer au(x) règlement(s) intérieur(s), servitudes, et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'immeuble, dont un exemplaire lui a été remis, s'il existe, à la signature des présentes, et aux modifications éventuelles que le Bailleur se réserve d'y apporter dans l'intérêt d'une bonne exploitation de son bien ou afin de se conformer aux prescriptions administratives et de police ou aux dispositions législatives et/ou réglementaires en vigueur ou à venir.

De même, le Preneur s'engage à respecter toute servitude qui viendrait à être établie dans l'immeuble, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer de manière définitive et permanente les conditions de jouissance des Locaux Loués.

La destination prévue au Bail, n'implique de la part du Bailleur aucune exclusivité en faveur du Preneur ; en conséquence, le Bailleur se réserve expressément le droit de louer les autres locaux de l'immeuble, quels qu'ils soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation que ce soit, y compris l'exercice d'activités concurrentes à celles exercées par le Preneur.

Paraphes :

VL +

ARTICLE 6 - LOYER

6.1. MONTANT DU LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges, de **32 085 € (TRENTE DEUX MILLE QUATRE VINGT CINQ EUROS HORS TAXES HORS CHARGES)**.

A ce loyer s'ajouteront les charges, accessoires, impositions et prestations telles que déterminées à l'article 8 ci-après.

Le bailleur accorde au preneur une franchise de loyer pour la réalisation de travaux dans le local à savoir :

- **mettre le local aux normes d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (ERP classe 5)**
- **Rénover le carrelage extérieur du pas de porte.**
- **Rénover la vitrine avec pose d'un châssis vitré fixe double vitrage anti effraction**

Ces travaux sont à effectuer dans le local **avant le 31 décembre 2020**.

Cette gratuité sera effective à la date d'effet du bail jusqu'au 31 décembre 2020. Toutefois cette gratuité pourra être ultérieurement remise en cause après constatation de la réalisation des travaux, laquelle pourra se tenir à tout moment de la durée du bail ainsi qu'à la sortie des lieux, par les services de NEXITY, ou tout autre mandataire du propriétaire.

Le bailleur donne son autorisation à la réalisation des travaux susvisés à condition qu'ils soient exécutés par des professionnels dans les règles de l'art, que toutes les autorisations administratives soient obtenues afin que le propriétaire ne puisse en aucun cas être tenu responsable ou poursuivi pour quelque motif que ce soit.

Les travaux devront être réalisés sous réserve de non atteinte aux parties communes.

6.2. INDEXATION DU LOYER

Indice des Loyers Commerciaux : ILC

Le loyer sera indexé automatiquement, chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du Bail, soit tous les 13/11, sans l'accomplissement de formalités judiciaires ou extrajudiciaires, en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base à prendre en compte pour cette indexation est le dernier Indice des Loyers des Commerciaux (ILC) publié à la date d'anniversaire de la prise d'effet du Bail soit ILC du 2^{ème} trimestre 2020 (soit 115,42).

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et, l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante, soit toujours le 2ème trimestre.

Les indices n'étant pas publiés un jour fixe, il est convenu entre les Parties que si à la date de l'indexation, l'indice de comparaison n'était pas encore publié, le loyer sera indexé dès la publication dudit indice, avec effet rétroactif à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail. Dans la mesure où l'indice sera publié, les indexations suivantes se feront normalement à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail.

Le calcul de cette indexation et son application se feront de plein droit. Le fait de ne pas avoir indexé le loyer à la date convenue n'entraînera aucune déchéance, le Bailleur pouvant toujours appliquer ultérieurement l'indexation avec effet rétroactif, sous réserve de la prescription quinquennale.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui le remplacerait légalement ou, à défaut, par un indice similaire convenu entre les Parties ou déterminé par un expert désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent en raison du lieu de situation de l'Immeuble.

Tout litige survenant quant à cette clause ne sera pas susceptible d'entraîner la suspension du paiement du loyer tel qu'il était précédemment déterminé.

Paraphes :

VL →

6.3. EXIGIBILITE DU LOYER

Le loyer sera payable au Bailleur, par trimestre et d'avance, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Dans le cas de prise d'effet du Bail en cours de terme civil, le premier terme sera calculé au prorata du nombre de jours restant à courir entre la date de prise d'effet du Bail et le dernier jour du trimestre civil en cours.

Le Preneur versera le premier terme de loyer le jour de la signature du Bail.

6.4. IMPUTATION DES PAIEMENTS

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

- Frais de procédure de recouvrement
- Dommages et intérêts
- Intérêts
- Dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
- Ajustement de fonds de roulement
- Provisions sur charges et ajustement
- Créances de loyers et/ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes, par préférence au local principal.

6.5. MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER ET DE SES ACCESSOIRES

Le loyer et ses accessoires seront payables par virement sur le compte bancaire ouvert au nom du Bailleur, dont les références sont communiquées séparément au Preneur.

Les virements devront être effectués le premier jour ouvrable du terme exigible.

6.6. FISCALITE DU LOYER

Il est précisé que le Bailleur opte pour l'assujettissement de ses loyers, charges et prestations à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ; cette option exonère le Preneur du paiement de la contribution annuelle sur les revenus locatifs perçue sur le montant des loyers, conformément à l'article 234 nonies III-2 du Code Général des Impôts.

Le loyer et ses accessoires se trouveront donc automatiquement assujettis à la T.V.A. au taux en vigueur lors de leur échéance.

Il est rappelé que, outre le loyer et les charges, la T.V.A. est également exigible sur l'impôt foncier, sur la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France et sur les primes d'assurance mis à la charge du Preneur.

Si toutefois, pour un motif quelconque (modification de la législation, non renouvellement par le Bailleur de son option pour l'assujettissement à la T.V.A., etc.), la présente location venait à ne plus être assujettie à la T.V.A., la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou tous autres impôts alors applicables, seraient, de plein droit, remis à la charge du Preneur.

6.7. LOYER DU BAIL RENOUVELE

De convention expresse entre les Parties et par dérogation à l'article L.145-34 du Code de commerce modifié par la loi 2014-626 du 18 juin 2014, il est convenu qu'en cas de renouvellement, les loyers de renouvellement successifs seront fixés à la valeur locative de marché à la date de chaque renouvellement, telle que définie ci-après.

Il est ici précisé, pour le calcul du loyer des éventuels renouvellements du Bail, que les Parties se référeront à la surface définie à l'article 2 sus visé.

Paraphes :

VL 

A défaut d'accord entre les Parties, par dérogation aux dispositions de l'article R.145-11 du Code de commerce, la valeur locative de marché sera établie selon les dispositions suivantes auxquelles les Parties ne pourront en aucun cas déroger.

La valeur locative de marché sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, soit :

- Les prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres de toute occupation, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement
- Et ce au cours des douze mois précédant le renouvellement du présent Bail
- Pour des biens immobiliers comparables à l'immeuble, c'est-à-dire des immeubles de même nature que les Locaux Loués, situés dans des quartiers comparables, et présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux Loués, le même prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technologique, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces et de modernité.

Si les loyers du marché apparaissent pour certains sous-évalués, devront être recherchés et pris en compte, le cas échéant, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le montant des cessions de droit au Bail, ainsi que l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux.

A défaut d'accord entre les Parties sur le montant du loyer renouvelé, celles-ci s'engagent d'ores et déjà à s'en remettre à l'avis d'un expert judiciaire agréé, et qui sera choisi d'un commun accord, à frais et honoraires partagés. Ledit expert ne devra pas avoir été sollicité dans les six mois précédents par l'une ou l'autre des Parties.

Si les Parties ne parvenaient pas à s'entendre sur la désignation de l'expert judiciaire agréé, la partie la plus diligente pourra saisir la juridiction compétente pour obtenir la nomination dudit expert amiable.

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

7.1. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des clauses et conditions du Bail, le Preneur versera au Bailleur, à la signature des présentes, un dépôt de garantie représentant trois (3) mois de loyer TTC.

En cas d'impayé par le Preneur d'une somme quelconque exigible aux termes du Bail, le dépôt de garantie pourra être affecté par le Bailleur par compensation contractuelle au paiement de ladite somme, le Preneur s'engageant à reconstituer le dépôt de garantie pour qu'il soit toujours égal au montant de trois (3) de loyer TTC.

Le montant de ce dépôt de garantie sera indexé selon les mêmes modalités que le loyer, de telle sorte qu'il soit toujours égal à trois (3) mois de loyer TTC.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du Bail jusqu'au règlement définitif de toute somme ou indemnité que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du Bail et à sa sortie des Locaux Loués.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt ; il sera remis au Bailleur à titre de gage en application des articles 2333 et suivants du Code civil.

Dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il en sera de même en cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie étant acquis au Bailleur par compensation des loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus à la date d'ouverture de la procédure collective.

Si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au Bail en renonçant à la faculté qui lui est consentie par l'article L. 622-13 du Code de Commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts au profit du Bailleur, que les Parties conviennent d'ores et déjà de fixer forfaitairement et définitivement à 3 mois du loyer TTC et charges en vigueur au jour de la résiliation.

En cas de transmission de la propriété des Locaux Loués par le Bailleur, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le

Paraphes :

VL +

Preneur accepte d'ores et déjà que le dépôt de garantie soit transmis par le Bailleur au nouveau propriétaire des Locaux Loués lors de cette transmission, le Preneur faisant son affaire personnelle de toute restitution et/ou réclamation concernant ledit dépôt de garantie contre le nouveau propriétaire, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

ARTICLE 8 - CHARGES - IMPOTS - PRESTATIONS

8.1. DISPOSITIONS GENERALES

Dans la limite de l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur entendant percevoir un loyer net de charges, impôts et prestations, le Preneur assumera directement et/ou remboursera au Bailleur la quote-part afférente aux Locaux Loués, de toutes charges, impositions et prestations grevant l'Immeuble et les Locaux Loués.

Les charges de l'Immeuble s'entendent de toutes dépenses engagées par le Bailleur, et/ou par le syndicat de copropriété s'il en existe un, et/ou par tout organe de gestion, et liées au fonctionnement, à la conservation, à l'entretien, et à la propriété de l'Immeuble.

Cette quote-part sera calculée au prorata des surfaces exploitées par le Preneur telles que définies à l'article 2 sus visé, par rapport aux locaux de l'Immeuble, ou tels que répartis suivant le règlement de copropriété le cas échéant, quote-part de parties communes incluse, ou tels que définis dans les relevés de propriété établis par le Centre des Impôts Fonciers, et éventuellement en considération des catégories de charges (parkings, clés de répartition, etc.).

En cas de présence de compteurs individuels, ou de pose de tels compteurs au cours du Bail, pose dont le Bailleur se réserve expressément la possibilité, le Preneur remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les différents locataires occupant de l'Immeuble.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, ou de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des Locaux Loués ou de la législation. Une telle modification s'imposera alors au Preneur.

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article R. 145-35 du Code de commerce, « la répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée ».

Conformément à l'article L. 145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de Bail de la mise en place de tous charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Que l'Immeuble soit en copropriété ou non, la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant de l'Immeuble est fonction de la surface exploitée telle que définie à l'article 2 sus visé.

8.2. INVENTAIRE DES CHARGES, PRESTATIONS, ACCESSOIRES, CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES

Le Preneur devra supporter les charges et accessoires, impôts, taxes, prestations, afférents aux Locaux Loués et aux parties communes de l'Immeuble ou ensemble immobilier, suivants :

8.2.1 – Charges, prestations et accessoires

Le Preneur devra acquitter ses contributions, charges ou taxes personnelles, et rembourser au Bailleur ou à son mandataire les charges et prestations suivantes, afférentes aux Locaux Loués et à leurs équipements ainsi que sa quote-part des charges et prestations relatives aux parties communes de l'Immeuble et à ses équipements. A titre informatif, vous trouverez le détail du suivi des charges arrêté à la date du 31/12/2018 annexé au présent bail

Ces charges seront :

- Au titre des prestations et fournitures individuelles, notamment :
 - Tous les frais liés au chauffage, à la climatisation, au rafraîchissement,
 - Les consommations personnelles : eau, électricité, téléphone, gaz...

Paraphes :

VL *+*

- Au titre des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien, aux réparations, à la mise en conformité et accessibilité des Locaux Loués, de l'Immeuble :
 - Frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation la mise en conformité et le remplacement des équipements communs : climatisation, ventilation, installations électriques et groupes électrogènes, téléphone, système de chauffage y compris la chaudière, et de tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'Immeuble et le confort des utilisateurs (dans la limite des dispositions de l'article 606 du Code civil),
 - Frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation, le ravalement et le cas échéant le remplacement des toitures, façades, cours et jardins, fermetures, volets et rideaux de fermeture et aires de stationnement, y compris sur injonction administrative ou sur prescription légale ou réglementaire (dans la limite des dispositions de l'article 606 du Code civil),
 - Frais d'audit, de suivi, de mesure et de mise en place d'instruments de mesure des performances environnementales de l'Immeuble,
 - Tous les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales,
 - Frais exposés pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre ou les consommations énergétiques de l'Immeuble et/ou mettre celui-ci en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique ou d'améliorer la performance énergétique,
 - Frais d'aménagement, d'entretien, d'assurance, d'amélioration de mise en conformité et de remplacement du mobilier et matériel d'exploitation des parties communes, y compris s'agissant du restaurant inter-entreprises,
 - Frais, coûts, honoraires exposés dans le cadre (i) des contrats de prestation de services pour l'Immeuble visant notamment à la création, la gestion ou l'animation, de services ou d'espaces au service des occupants et (ii) du coût d'acquisition, d'entretien, de maintenance, de remplacement et de mise en conformité des espaces et des équipements liés au bien être, au confort ou à l'amélioration de la qualité de vie au travail du personnel des occupants de l'Immeuble,
 - Salaires et charges sociales concernant le personnel affecté à l'ensemble immobilier (gardiens, personnel de nettoyage, personnel d'administration etc ...),
 - Toutes les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires, par l'état et/ou la situation de l'Immeuble, et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion, et le maintien des Locaux Loués, de l'Immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la prise d'effet du Bail, ou permettant son amélioration,
 - Avances permanentes de trésorerie (fonds de roulement...) y compris au titre du restaurant inter-entreprises appelées par le syndic, le gestionnaire ou les organes de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Foncière Urbaine Libre ou du Groupement ou de l'Association de Gestion du restaurant inter-entreprises,
 - Honoraires de la société chargée par le Bailleur de la gestion technique, administrative et locative des Locaux Loués, étant précisé que ces honoraires seront fixés librement entre le Bailleur et ladite société, selon les règles et usages de la profession du marché. Sont exclus les honoraires liés à la gestion du quittancement des loyers, conformément à l'article R 145-35 du Code de commerce (et correspondant à 10% du montant des honoraires de gestion),
 - Honoraires afférents à la gestion de l'Immeuble et notamment de syndic, s'il en existe un, et du restaurant inter-entreprises (mandataire),
 - Charges de l'Association Foncière Urbaine Libre, ou de l'Association Syndicale Libre, s'il en existe une
 - Coût de tous travaux de mise en conformité des Locaux Loués, de l'Immeuble et/ou de l'ensemble immobilier aux dispositions légales et réglementaires relatives notamment aux activités autorisées aux termes des conditions particulières et à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public,
 - Plus généralement, le coût de tous travaux de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient, y compris de réfection, de mise en conformité ou de remplacement, qui seraient effectués sur les équipements communs et/ou les parties communes de l'Immeuble, quand bien même ceux-ci seraient dus à la vétusté, à la force majeure ou seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements.

Toutefois, les dépenses relatives aux grosses réparations telles que limitativement mentionnées à l'article 606 du code civil et les honoraires liés à la réalisation de celles-ci, demeureront à la charge du Bailleur, y inclus les travaux de mise en conformité ou liés à la vétusté et relevant des dispositions limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil. A ce titre, il est précisé que ne sont pas comprises dans ces dépenses, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- Au titre des dépenses nécessaires à la protection du site :
 - Frais de gardiennage...

Paraphes :

VL 

- Frais d'installation de clôture, portail, systèmes d'alarme, etc...

De manière générale, le Preneur supportera l'intégralité de ces charges de sorte que le loyer stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur à la seule exception des charges non refacturables au Preneur en exécution de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Conformément à l'article L145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des charges nouvelles.

Le Preneur reconnaît qu'outre les charges décrites au présent article, les postes correspondant à ses obligations financières sont précisés en annexe 5.

- Au titre des assurances
 - Primes d'assurances du Bailleur
 - Surprimes d'assurances que le Bailleur serait obligé de payer en raison de l'activité exploitée par le Preneur.

8.2.2 – Contributions, impôts et taxes

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, dont la Contribution Economique Territoriale (CET), taxes locatives et autres de toute nature, relatives à son activité et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il devra notamment rembourser au Bailleur :

- La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière (y compris les frais de TVA et de gestion attachés), frais de rôle, frais de gestion, taxes départementales et taxes municipales présentes, taxe d'enlèvement des ordures ménagères (y compris les frais de rôle attachés), taxe de balayage, redevance d'assainissement, ainsi que toutes impositions ou taxes nouvelles qui pourraient ultérieurement les compléter ou les remplacer et 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 directement ou indirectement le Preneur
- La taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile de France, ainsi que tous droits ou taxes qui pourraient ultérieurement les compléter ou les remplacer
- Les taxes spéciales pour le Grand Paris et taxes additionnelles
- La taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile de France
- Tous impôts ou taxes qui pourraient éventuellement être créés au profit des Collectivités Publiques ou de l'Etat
- Tous impôts ou taxes auxquels le Preneur pourrait être assujetti en cours de Bail du fait de son activité

Ou toute autre taxe notamment liée à l'environnement et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, notamment liées à l'environnement, à la seule exception des impôts non refacturables au Preneur en exécution de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Toutefois et sous réserve des exceptions qui précèdent, ne peuvent être imputées au Preneur les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'Immeuble.

8.2.3 – Etat récapitulatif de l'inventaire des charges, impôts et prestations – Reddition

L'inventaire précité présente un caractère limitatif et exhaustif conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce et donnera lieu à un état récapitulatif adressé chaque année au Preneur incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges 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 (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, conformément aux dispositions de l'article R.145-36 du Code de commerce.

Le Bailleur communiquera au Preneur, sur demande de ce dernier, tout document justifiant les impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés.

Les impôts et taxes susvisés seront, le cas échéant, au même titre que le loyer principal, assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Paraphes :

VL +

8.3. MODALITES DE PAIEMENT DES CHARGES, TAXES, IMPOTS, ACCESSOIRES ET PRESTATIONS

Les charges, taxes, impôts, accessoires et prestations susvisés sont exigibles à compter de la date de prise d'effet du Bail. Le Preneur versera des provisions trimestrielles en même temps que le loyer principal, calculées sur la base du budget prévisionnel T.T.C.

Le Bailleur pourra, en tout état de cause, réviser le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité, notamment en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, de variation des prix ou de variation de la consommation intervenant en cours d'année.

Le règlement définitif des consommations et charges sera effectué annuellement à partir du 1^{er} janvier de chaque année, sur relevé des dépenses réelles, pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année précédente, les provisions versées s'imputant sur les sommes dues.

Le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de celui-ci, le solde des charges dans le cas où le montant définitif serait supérieur au montant payé par provisions trimestrielles. Dans le cas où le montant total desdites provisions serait supérieur au montant définitif des charges, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des charges dues au cours de l'année de régularisation.

Il est ici précisé, par dérogation à ce qui précède, que l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France, et généralement tous impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement mais qui, aux termes du Bail, sont mis à la charge du Preneur, seront facturés à ce dernier une fois par an, indépendamment du budget de charges, et ce, en sus des provisions régulièrement appelées par le Bailleur.

Au cas où un fonds de roulement serait demandé par le gérant ou le syndic de copropriété, celui-ci sera versé par le Preneur, qui en fera l'avance, également en sus des provisions évoquées ci-dessus et indépendamment du budget de charges.

Il est ici précisé que le Bailleur se réserve la possibilité de modifier les modalités de paiement de certaines charges, impositions ou prestations, sans que cela puisse constituer un motif de non-paiement par le Preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

Il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

8.4. DEPENSES A LA CHARGE DU BAILLEUR

Conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera quant à lui la charge des postes suivants, à l'exclusion de toute autre charge :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble mentionnées à l'article 606 du Code civil, quelle qu'en soit la cause (vétusté, mise en conformité avec les normes en vigueur),
- Les honoraires afférents aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies ci-dessus ;
- Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble (et correspondant à 10% du montant des honoraires de gestion)
- 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
- 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, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'Immeuble
- Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux Loués ou de l'Immeuble (et correspondant à 10% du montant des honoraires de gestion)
- Les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants de l'Immeuble ou imputables à d'autres locataires.

Les Parties rappellent que, par exception à ce qui précède, pourront être refacturées au Preneur les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique

Paraphes :

VL 

8.5. ETATS PREVISIONNEL ET RECAPITULATIF DES TRAVAUX

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur, préalablement à la signature des présentes, et annexé aux présentes :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années à venir, assorti d'un budget prévisionnel ; si l'Immeuble est en copropriété ou relève d'une ZAC, AFUL, ASL ou autre forme d'organisation de la propriété des sols (ci-après « l'Organisation »), le Bailleur a communiqué au Preneur la liste des travaux que l'Organisation a, à sa connaissance, décidé d'engager au cours des trois (3) années à venir, ainsi que le budget de ces travaux
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois (3) années précédentes, précisant leur coût, ainsi que, si l'Immeuble relève d'une Organisation, l'état récapitulatif des travaux engagés par l'Organisation pendant cette période ainsi que leur coût.

Ces travaux seront refacturés au Preneur, au prorata des surfaces exploitées telles que définies à l'article 2 ci-dessus visé.

Le Preneur reconnaît que cet état prévisionnel lui est adressé à titre purement informatif et déclare s'en satisfaire.

En conséquence, le Preneur ne pourra pas s'en prévaloir à d'autres fins et notamment pour exiger du Bailleur la réalisation des travaux mentionnés dans les états.

Le Bailleur restera libre de réaliser ou non lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer, comme de réaliser les travaux complémentaires nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'Immeuble.

Il pourra également les modifier ou les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, sans avoir à requérir l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte.

En tout état de cause, le Preneur reconnaît que le Bailleur n'a aucune obligation contractuelle de réaliser lesdits travaux et renonce à toute action à l'encontre du Bailleur et de ses représentants sur le contenu des états prévisionnels des travaux qui lui seront transmis.

Au cours du Bail, Le Bailleur communiquera une mise à jour de ces états prévisionnels dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, conformément à l'article R 145-37 du Code de commerce.

ARTICLE 9 - CONDITIONS LOCATIVES

Le Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit et, sous celles suivantes, que les Parties observeront.

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit, librement négocié, entre le Bailleur et le Preneur, et qui fera l'objet d'un avenant au Bail.

Néanmoins, toutes tolérances du Bailleur, de quelque nature et/ou durée qu'elles soient, ne devront jamais être considérées comme un droit acquis par le Preneur, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin à tout moment.

9.1. CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

a) Le Preneur s'engage à respecter et faire respecter par ses commis, ses clients et ses fournisseurs, les charges et le cas échéant, les conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges, du règlement intérieur de l'Immeuble, ou de tout autre document régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués, ainsi que toutes les prescriptions légales ou administratives, d'hygiène et autres, attachées à son activité et à l'occupation des lieux.

b) Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la tenue de l'Immeuble ; il prendra toutes les précautions nécessaires et assurera toutes responsabilités à ce sujet. Le Preneur s'interdit notamment d'introduire dans les Locaux Loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'Immeuble, sous quelque forme que ce soit.

c) Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou aucune indemnité en cas d'interruption ou de réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., le

Paraphes :

VL ↓

Bailleur et son gestionnaire n'étant pas, au surplus, tenu de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions pour ne pas en avoir été eux-mêmes préalablement informés.

d) Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les voies de passage et les parties communes de l'Immeuble, lesquelles devront toujours rester libre d'accès.

e) Le Preneur ne devra utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de l'inobservation de ces instructions.

9.2. TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS REALISES PAR LE BAILLEUR OU DES TIERS

a) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement et autres que le Bailleur serait amené à faire exécuter, en cours de Bail, dans les Locaux Loués, ainsi que dans l'Immeuble dont ils dépendent, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt et un jours

A condition toutefois que lesdits travaux ne gênent pas le libre accès des Locaux Loués, le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne occasionnée au Preneur, sous réserve des conditions sécuritaires qui seraient liées à leur exécution.

b) Le Preneur supportera de la même manière, sans recours contre le Bailleur, 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, à charge pour le Preneur d'exercer un éventuel recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux et/ou les propriétaires voisins responsables, s'il y a lieu.

9.3. TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS REALISES PAR LE PRENEUR

9.3.1. Conditions générales

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués des 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 250 daN/m² ou à leur résistance, sous peine d'être tenu responsable de tous désordres ou accidents et, en cas de doute, il devra s'assurer du poids autorisé auprès du Bailleur.

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 à la fin du Bail la propriété du Bailleur, sans indemnité de sa part et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des Locaux Loués, en tout ou en partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par le Bailleur.

9.3.2. Travaux nécessitant l'accord du Bailleur

Tous les travaux envisagés par le Preneur devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. La demande du Preneur devra être réalisée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux et installations projetés, et notamment :

- Un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et graphiques),
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- Un dossier intégrant la mise en œuvre d'un « plan de gestion des déchets », la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité, notamment celles imposées par le Code du Travail,
- Un dossier de sécurité,
- Un projet de demande d'autorisation administrative (si nécessaire),
- La liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir pour la réalisation des travaux,

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et dirigés par un architecte et/ou un Bureau d'Etudes Techniques agréés par le Bailleur, assurés pour leur responsabilité civile et professionnelle et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Bailleur s'oblige à répondre dans un délai maximum de 30 jours calendaires à compter de la réception du dossier complet visé ci-dessus.

Paraphes :

 VL

Dans tous les cas, à défaut de réponse dans les délais précités, le Bailleur sera réputé avoir refusé les travaux du Preneur.

Après avoir obtenu l'accord du Bailleur, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour tous bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Le Preneur fera ses meilleurs efforts afin que ces travaux s'inscrivent dans un objectif de développement durable et de performance environnementale, notamment en matière de consommation d'énergie, d'utilisation des ressources naturelles, de gestion des déchets. Sur demande du Bailleur, le Preneur devra communiquer au Bailleur toute information relative aux conditions de réalisation desdits travaux dans le respect de ces objectifs.

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

Également, le Preneur ne pourra poser aucune plaque, enseigne ou store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble et les parties communes, sans l'accord préalable exprès et par écrit du Bailleur, étant 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 à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En cas de non-respect de ces règles, le Bailleur pourra, sans préavis, faire déposer lesdites installations aux frais du Preneur.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délais, tout coffrage, agencement, fenêtre, vitrine, plaque, ou toute autre installation quelconque dont l'enlèvement serait utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, soit, en général, pour l'exécution de tous travaux.

9.3.3. Travaux ne nécessitant pas l'accord du Bailleur

La procédure d'approbation visée ci-dessus ne sera pas applicable aux travaux d'entretien courant, aux travaux de peinture ou de décoration intérieure ou travaux de modifications simples du cloisonnement pour autant que ces travaux n'aient d'impact ni sur les lots techniques (climatisation, chauffage, renouvellement d'air, courant fort...) ni sur l'hygiène et la sécurité des personnes. Pour les travaux non soumis à la procédure d'approbation préalable, le Preneur s'engage à tenir informé le Bailleur de la réalisation de ces travaux et à lui fournir dès leur réalisation, de nouveaux plans d'aménagement.

9.3.4. Mise en conformité

Le Preneur fera son affaire personnelle, sous sa propre responsabilité, à ses frais exclusifs, et pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, tous les travaux et mise aux normes tels qu'imposés notamment par les autorités compétentes, la réglementation en vigueur.

Le Preneur se conformera à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes et qui serait liée aux activités du Preneur et/ou à son exploitation des Locaux Loués, et/ou aux activités des occupants des Locaux Loués de son chef, le Preneur devant assurer à ses frais et sous sa responsabilité la mise en conformité de ses matériels et des Locaux Loués conformément à l'occupation qu'il en fera, réaliser tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit (y compris aux normes accès handicapés), actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, d'accessibilité, de performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite reconduction.

Le Preneur devra faire vérifier, chaque fois que la réglementation l'exige, ses équipements et installations, notamment électriques, par un organisme agréé et apporter à ceux-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce dans les trois mois suivant la communication du rapport de vérification.

Également, le Preneur se conformera à toutes les recommandations, prescriptions, injonctions, règlements et ordonnances en vigueur émanant de la Commission de Sécurité compétente, de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et, plus généralement, de tous les services administratifs intéressés, en ce qui concerne la voirie, la police, la réglementation du travail et la prévention en matière d'hygiène et de sécurité relative

Paraphes :

aux biens et aux personnes, sans que cette liste soit exhaustive, et fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

9.4. ETAT D'OCCUPATION DES LOCAUX LOUES

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués, sans jamais pouvoir cesser son activité, sous aucun prétexte, constamment garnis de matériels, de mobiliers 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 charges, accessoires et obligations du Bail.

Le Preneur souscrira directement auprès des compagnies concessionnaires intéressées les contrats d'abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, etc., et en payera régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Pour les locaux à usage commercial

Les Locaux Loués seront exploités sous l'enseigne **PLANETE VRAC**.

Le Preneur s'engage à maintenir cette enseigne pendant toute la durée du Bail et à ne pas en changer sans l'accord préalable et exprès du Bailleur, la clause de destination demeurant inchangée. Toutefois, le Bailleur ne pourra refuser le changement d'enseigne dès lors que l'enseigne substituée est d'égale notoriété et regroupe des produits de gamme et qualité équivalentes à l'enseigne initiale, toute enseigne de solderie ou de discount étant notamment exclue.

9.5. ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX LOUES

a) Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les Locaux Loués, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations, tous les travaux d'entretien et de nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, y compris ceux dus à la vétusté, ainsi que les travaux prescrits par l'administration, et les mises en conformité existantes et à venir ; dans tous les cas, le Preneur restera responsable des dommages qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations ou travaux lui incombant.

b) Le Preneur, au regard de son activité et/ou de l'exploitation des Locaux Loués, sera également tenu de prendre en charge, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, à ses frais, les travaux ou les mises en conformité rendus nécessaires par l'application de toutes dispositions légales et/ou réglementaires nouvelles, notamment en ce qui concerne la législation relative à l'amiante, à l'évacuation des déchets, à la prévention contre la légionellose, à la prévention des incendies, à l'application de la réglementation relative au droit du travail, à la réglementation relative aux règles de sécurité et d'hygiène, sans que cette liste ne soit limitative.

c) Le Preneur devra maintenir les devantures, volets et rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder, au moins tous les 5 ans, à la réfection des peintures et faire entretenir les glaces, vitres, carrelages, boiseries, et, au besoin assurer leur remplacement à ses frais.

d) Le Preneur devra entretenir les revêtements de sols et muraux en parfait état de propreté et d'entretien et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements. A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause. Ces dispositions concernent également tous les frais afférents auxdits travaux, incombant au Bailleur en vertu du règlement de copropriété s'il en existe un, du cahier des charges, du règlement intérieur ou de tout autre document le cas échéant.

e) Le Preneur devra entretenir, à ses frais, tous équipements tels que climatisation et ventilation privatives, groupe électrogène, 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.

f) Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les Locaux Loués et les visiter pour constater leur état, au moins une fois par an, après avoir été avisé de la visite moyennant un préavis de huit (8) jours. Il devra également laisser faire tous travaux jugés nécessaires par le Bailleur et laisser pénétrer dans les Locaux Loués les ouvriers ayant à effectuer lesdits travaux, pour réparer ou entretenir les Locaux Loués, notamment en cas de défaillance du Preneur, si celui-ci ne remplissait pas les obligations prévues aux termes du Bail.

Paraphes :

✓

g) Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués, 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, sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur du sinistre ou du retard apporté à la déclaration aux assureurs.

h) Le Preneur devra accepter, en application des dispositions de l'article 1221 du Code civil à défaut par lui d'avoir effectué les travaux d'entretien mis à sa charge, que le Bailleur entreprenne trente (30) jours après une sommation qui lui serait faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, sauf bien entendu en cas d'urgence dûment établie, d'effectuer en ses lieu et place lesdits travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût au Bailleur avec tous les frais et honoraires encourus, dans les quinze (15) jours suivant l'appel qui serait adressé au Preneur par le Bailleur.

i) Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux Loués, étant précisé que la responsabilité du Bailleur ne peut être engagée en cas de vol à l'intérieur des Locaux Loués par le Preneur, même en cas d'effraction directe par l'extérieur.

9.6. UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

a) Le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du Bail, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer l'usage normal des Locaux Loués et sans, bien entendu, que cela puisse préjudicier aux droits reconnus au Preneur par le Bail et ses suites, et à les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.).

b) Le Bailleur pourra, pour des raisons sécuritaires, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes ou prendre toutes mesures à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des Locaux Loués.

c) Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes dès lors que lesdites modifications n'affectent ni le prestige ni la qualité des prestations de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier. Le Bailleur pourra également prendre toutes décisions concernant l'utilisation des parties communes, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des Locaux Loués.

9.7. VISITE DES LOCAUX LOUES

a) Sous réserve d'en avoir été informé au moins trois (3) jours ouvrables à l'avance, sauf cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps dans les Locaux Loués le Bailleur, ses mandataires et intervenants, pour visiter et s'assurer de l'état des Locaux Loués, de l'Immeuble, des équipements et installations se trouvant dans les Locaux Loués.

b) Le Preneur laissera visiter les Locaux Loués par le Bailleur ou un de ses mandataires ou intervenants, 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, que les Locaux Loués soient à vendre ou à louer.

c) Dans les deux (2) mois qui précèdent l'expiration du Bail, ou dans le cas de mise en vente de l'ensemble immobilier ou des Locaux Loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot dont les dimensions seront déterminées d'un commun accord avec le Preneur.

ARTICLE 10 - ASSURANCES ET RECOURS

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur siège ou une succursale en France.

10.1. ASSURANCES DU BAILLEUR

Le Bailleur a souscrit les polices d'assurances permettant de garantir :

- L'Immeuble en tant que propriétaire non occupant, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, ainsi que les biens lui appartenant au sein de l'Immeuble
- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile

Paraphes :

Par ailleurs, le Bailleur pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée par lui utile ou nécessaire.

10.2. ASSURANCES DU PRENEUR

Le Preneur souscrira, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les polices d'assurances permettant de garantir :

- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile
- Ses meubles, objets mobiliers, marchandises entreposées, ainsi que tous aménagements, installations, équipements, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les Locaux Loués qu'il occupe, frais de déplacement et remplacement desdits objets, et notamment la totalité des risques et périls prévus ci-dessous :
 - Incendie, foudre et explosion
 - Dégâts des eaux
 - Dommages électriques
 - Chocs de véhicules appartenant à un tiers
 - Ouragan, tempête, fumée, poids de la neige, effondrement
 - Bris de glace
 - Vandalisme
 - Vol

En outre, il garantira :

- Sa privation de jouissance
- La perte d'exploitation limitée à deux ans de loyer.

La garantie s'étendra aux recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces contrats pendant toute la durée du Bail, et acquitter régulièrement les primes. En outre, les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification des assureurs au Bailleur.

10.3. ASSURANCES COMPLEMENTAIRES

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra, à tout moment pendant la durée du Bail, souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toutes autres assurances qui pourraient raisonnablement lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, le tout sans que le contrôle de la part du Bailleur sur les polices contractées par le Preneur et les primes acquittées par ce dernier puissent emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurances du Preneur.

10.4. OBLIGATIONS A LA CHARGE DU PRENEUR

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, dès la prise de possession des Locaux Loués, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances.

Il devra justifier de la validité de ces contrats et du paiement des primes y afférentes à chaque date anniversaire du Bail, et ce, sans mise en demeure préalable du Bailleur. Le Preneur devra également pouvoir justifier à tout moment, sur demande du Bailleur, et à première réquisition de celui-ci, de la validité desdits contrats.

Si l'activité exercée par le Preneur et/ou l'importance de ses matériels et marchandises présents dans les Locaux Loués, en valeur ou en qualité, et/ou leur nature entraînent, soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, le Preneur sera tout à la fois tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime ou de l'augmentation payée par lui et, en tout cas, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder lui-même, ou d'y faire procéder, et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

En cas de sinistre, le Preneur devra déclarer aux assureurs, d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs, ou à leurs recommandations.

Paraphes :

VL 

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux Loués.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit percevoir le Bailleur, du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette ou de ces inobservations.

10.5. RENONCIATIONS A RECOURS

Le Preneur déclare renoncer à tous recours en responsabilité ou réclamations envers le Bailleur et ses assureurs :

- a) En cas de vol ou autre fait délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ou les dépendances de l'Immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance ;
- b) En cas de vols, dégradations, accidents dont il pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant de véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir, ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle ;
- c) En cas d'interruption de fourniture de prestations, notamment dans le service de l'eau, de l'électricité, du chauffage ou de la climatisation, si cette dernière existe, etc., sauf carence persistante du Bailleur ;
- d) En cas de modification ou de suppression du gardiennage, s'il en existe un, et plus généralement du service de l'ensemble des personnels assurant des prestations communes à l'Immeuble dont font partie les Locaux Loués ;
- e) En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, sauf défectuosité dûment constatée de la construction ;
- f) En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres locataires, de leurs personnels, fournisseurs ou clients ;
- g) Et, plus généralement, pour tout inconvénient ou préjudice résultant d'un événement échappant au contrôle du Bailleur.

Le Preneur s'engage à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers le Bailleur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurances.

En cas de souscription d'assurances pour compte par le Preneur, ce dernier s'engage, de la même manière, à obtenir de l'assureur pour compte, la renonciation à tous recours envers le Bailleur et les assureurs de ce dernier.

A titre de réciprocité, le Bailleur déclare renoncer à tous recours envers le Preneur et les assureurs de ce dernier.

Il s'engage de même à obtenir renonciation de ses propres assureurs envers le Preneur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurances.

ARTICLE 11 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX LOUES

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

- Dans l'hypothèse où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite constituerait une partie substantielle des Locaux Loués objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, serait supérieure à cent quatre-vingt jours, aux dires des experts de l'assurance du Bailleur : le Preneur et le Bailleur pourront alors résilier la présente convention par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception sans indemnité de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur. A défaut de demande de résiliation, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.
- Dans l'hypothèse inverse où le Preneur ne subirait pas de troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite ne constituerait pas une partie substantielle des Locaux Loués objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement, serait inférieure à cent quatre-vingt jours, aux dires des experts de l'assurance du Bailleur : le Preneur pourra obtenir une réduction du loyer en principal à proportion des surfaces détruites ou rendues inutilisables, les Parties renonçant à la résiliation du Bail.

Le Bailleur entreprendra alors les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit à leur remboursement par sa compagnie d'assurances.

Paraphes :

 VL

ARTICLE 12 - CESSION DU BAIL ET DROIT DE PREEMPTION

12.1. CESSION

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail sans le consentement préalable, exprès et écrit du Bailleur.

Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce (*variante : de son entreprise*).

Dans ce dernier cas, le Preneur devra signifier au Bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son Bail. Cette notification précisera le prix proposé, les nom et adresse de l'acquéreur, les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

La cession de Bail à l'acquéreur du fonds de commerce est soumise à l'agrément préalable du Bailleur, qui dispose d'un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de ladite notification pour émettre ses réserves. Le refus du Bailleur à délivrer l'agrément ne saurait être injustifié, le Bailleur se réservant alors le droit de demander des éléments complémentaires pour s'assurer de la régularité de la cession intervenue ainsi notamment que de la moralité, de la solvabilité et de la compétence professionnelle du cessionnaire.

Toute cession devra être effectuée par acte notarié ou par acte sous seing privé, auquel le Bailleur devra être appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant le projet intégral d'acte de cession.

En cas de cession du droit au Bail, sous quelque forme que ce soit, le Preneur restera garant solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail pendant trois (3) ans à compter de la cession du Bail.

Le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

A la date de prise de possession des Locaux Loués par le cessionnaire, un état des lieux d'entrée sera établi entre le Bailleur et le cessionnaire, étant précisé que l'obligation de remise en état des Locaux Loués pesant sur le cessionnaire, ou les cessionnaires successifs, s'appréciera conformément aux dispositions du Bail par référence au seul état des lieux d'entrée établi au titre du Bail, et ce nonobstant les états des lieux intermédiaires précités qui n'ont pour objet que d'informer le cessionnaire de l'état des Locaux Loués au jour de leur prise de possession.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du bail et de l'historique de la relation locative.

Aucune cession ne saurait être réalisée s'il est dû des sommes au titre des Loyers et charges par le Preneur.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, la cession du droit au bail ne pourra être effectuée que dans les conditions du présent Article. Le Bailleur reconnaît cependant avoir eu connaissance des dispositions de l'article L. 622-15 du Code de commerce lequel prévoit qu'en cas de cession, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire sera réputée non écrite.


Compte-tenu de l'inopposabilité de cette clause de solidarité au cédant et/ou à son administrateur, le cessionnaire s'engage à remettre au Bailleur, au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire dite « de substitution » d'un montant égal à six (6) mois du dernier loyer payé toutes taxes comprises, délivrée par un établissement de crédit de premier rang ayant un établissement stable en France, lequel s'engage à régler toutes sommes dues par le cessionnaire au Bailleur au titre des présentes et de leurs suites. Cette garantie bancaire sera consentie au Bailleur pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession.

L'acte de cession devra reproduire intégralement les termes du présent article.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les dispositions de l'article 1216 du Code civil.

Ces stipulations s'appliquent en cas d'apport en société.

Paraphes :

VL 

Les Parties rappellent que les conditions de cession du Bail sont un élément essentiel et déterminant de la volonté des Parties. En cas de non-respect, le Bailleur se réserve le droit d'invoquer l'irrégularité de la cession.

12.2. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement, son projet de cession à la Commune de la situation de l'immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article 58 de la Loi du 2 août 2005.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec accusé de réception.

12.3. DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR

En cas de cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption.

Dans l'hypothèse où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, ce n'est qu'à compter de la notification par la Commune de sa décision de ne pas préempter, ou à défaut, à l'expiration de ce délai de deux mois, que le Preneur pourra purger le droit de préemption du Bailleur dans les conditions ci-après.

Le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- L'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
- Le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- L'énumération qualitative et évaluation du stock,
- L'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,
- Toutes autres conditions de la vente projetée,
- Et, pour le cas où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, le Preneur devra justifier de la purge de ce droit.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai ci-après stipulé pour permettre au Bailleur d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

Il est en outre précisé :

- Que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,
- Qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant alors d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article,
- Que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues. En conséquence, si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans un délai de deux mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans les quinze jours suivant la notification de la décision du Bailleur.

ARTICLE 13 - DOMICILIATION - SOUS-LOCATION - LOCATION-GERANCE

Le Preneur ne pourra domicilier aucune autre société au sein des Locaux Loués, ni sous-louer totalement ou partiellement ces derniers, sans le consentement préalable, exprès et écrit du Bailleur.

Paraphes :

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera seul redevable à l'égard du Bailleur du paiement de l'intégralité des loyers et charges et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes.

Il est rappelé que les Locaux Loués forment un tout indivisible tant matériellement que dans la commune intention des Parties et, en conséquence, que le sous-locataire n'aura aucun droit ni au maintien dans les lieux, ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

La location-gérance est interdite. Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son fonds de commerce dans les Locaux Loués.

ARTICLE 14 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

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

Il devra également rendre les Locaux Loués en parfait état d'entretien, de réparations locatives et de propreté ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Pour s'assurer de la remise en parfait état d'entretien des Locaux Loués, le Bailleur pourra, quinze (15) jours avant son départ, la fin du Bail ou la remise des clefs, demander à ce qu'il soit organisé entre lui ou son représentant et le Preneur, une visite des Locaux Loués objets des présentes, afin d'établir un pré-état des lieux en vue de dresser l'état des réparations qui devront être effectuées préalablement à la restitution des Locaux Loués.

Puis, le jour de la libération des Locaux Loués, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement entre les Parties, aux frais du Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, 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 Preneur.

L'état des lieux de sortie sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur. Si des réparations ou des travaux s'avéraient nécessaires, le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de réalisation de l'état des lieux pour faire établir des devis et notifier ces derniers au Preneur. Le Preneur devra, dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis ou proposer de faire réaliser lui-même les travaux.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai de quinze (15) jours ci-dessus, les devis soumis par le Bailleur seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter 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.

Le Preneur sera redevable, outre les charges, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà à une fois et demi le loyer en cours au jour de la fin du Bail, TVA en sus, calculée prorata temporis à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû restituer les Locaux Loués dans un état conforme à l'état des lieux d'entrée, jusqu'au jour de la réalisation des travaux lui incombant au titre de l'état des lieux de sortie.

Les Parties rappellent que conformément à l'article 9.3.1 ci-avant, le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur la remise des Locaux Loués dans leur état d'origine conformément à l'état des lieux d'entrée, aux frais exclusifs du Preneur, et notamment la dépose des éléments suivants :

- Le cloisonnement
- Les courants faibles
- Distributeurs Automatiques de Billets (DAB)
- Salle des coffres

Paraphes :

VL 

ARTICLE 15 - TOLERANCES

Il est formellement reconnu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées par le Preneur comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

ARTICLE 16 - MODALITES D'EXECUTION DU BAIL

16.1. EXECUTION INTEGRALE DU BAIL

Les Parties conviennent expressément de déroger aux articles 1219, 1220 et 1223 du Code civil, et s'obligent, réciproquement, à exécuter pleinement l'intégralité de leurs obligations stipulées au Bail. Chaque Partie s'engage en conséquence à ne pas opposer unilatéralement à l'autre Partie une quelconque exception du Bail, à ne pas suspendre l'exécution de ses obligations, et ne pas accepter une exécution imparfaite du Bail avec réduction proportionnelle du prix, et ce pour quelque motif ou circonstance que ce soit.

Les Parties renoncent également à la résolution unilatérale du bail telle que prévue à l'article 1226 du Code civil, quelle qu'en soit la cause, sans préjudice toutefois pour la Partie intéressée de demander la résiliation judiciaire du bail si un tel manquement était avéré.

La présente clause s'entend toutefois sans préjudice de la faculté pour le Bailleur de demander l'application de la clause résolutoire prévue à l'article 17.2 du Bail, qui demeurera applicable en tout état de cause, ce que le Preneur reconnaît.

16.2. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment le paiement d'un seul terme ou fraction de loyer convenu, ou indemnités d'occupation et/ou accessoires, ou de toute autre somme dont ce dernier serait redevable, à leur échéance ou en cas d'inexécution d'une des charges, clauses, conditions et obligations résultant du Bail ou des dispositions découlant d'une disposition législative, réglementaire ou administrative ou d'une décision de justice, le Bailleur aura la faculté de résilier le Bail, si bon lui semble.

Le Bailleur devra avoir préalablement mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement ou d'une sommation de payer, soit sous forme d'une mise en demeure ou d'une sommation d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail, délivrés par acte extrajudiciaire, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, si bon lui semble.

Si, un (1) mois après le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, si bon semble au Bailleur, sans notification complémentaire et sans préjudice du droit réservé à ce dernier de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

Le Preneur de bonne foi pourra demander au juge l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail, le dépôt de garantie, ainsi que les loyers et charges payés d'avance resteront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Au jour de la résiliation du Bail, le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition des Locaux Loués. Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les Locaux Loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai cité ci-dessus étant réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise du Bail.

A défaut pour le Preneur d'évacuer les Locaux Loués, il sera redevable envers le Bailleur de plein droit, et sans aucun préavis, outre les charges, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà à une fois et demi le loyer en cours au jour de la résiliation du Bail, TVA en sus, calculée prorata temporis à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû libérer les Locaux Loués jusqu'au jour de leur libération effective, sans que cette indemnité crée à son égard un droit quelconque à l'occupation des Locaux Loués. Sera considéré comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clefs après déménagement complet, toute journée commencée étant due intégralement.

Paraphes :

VL +

ARTICLE 17 - CLAUSE PENALE

Toute somme non réglée par le Preneur à l'échéance prévue, qu'il s'agisse du loyer, des charges ou de toute autre somme, portera intérêt de plein droit, à compter de la date de mise en demeure mentionnée dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, jusqu'au jour du paiement effectif, au taux moyen mensuel du marché monétaire (moyenne mensuelle de l'EURIBOR 3 mois, avec un taux plancher à 0%) majoré de 4 points, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire.

Le taux applicable sera le taux moyen mensuel de l'EURIBOR 3 mois précédent celui de la date de la mise en demeure.

En outre, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, et ce, à titre d'indemnité destinée à compenser les frais occasionnés par ce recouvrement tardif, d'une somme égale à 5 % du montant mis en recouvrement si celui-ci a lieu avant tout exploit d'huissier et à 10 % des mêmes sommes si le recouvrement devait être poursuivi par voie judiciaire, n'eût-il été délivré qu'un simple commandement.

Le Preneur sera également redevable envers le Bailleur de tous les frais de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'Avocats, d'Auxiliaires de justice ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

ARTICLE 18 - CESSION DE L'IMMEUBLE OU DES LOCAUX LOUES

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie de la propriété de l'Immeuble, le Bail ainsi que tous ses avenants éventuels seront transmis de plein droit au profit du nouveau propriétaire, étant entendu que cette transmission s'étend et comprend tous actes de garantie autonome ou accessoire, notamment toutes garanties à première demande et tous cautionnements qui auraient été consentis au profit du Bailleur, le Preneur s'engageant à signifier et à porter cette condition à la connaissance de tous garants et cautions, et le cas échéant à fournir de nouveaux actes au nouveau propriétaire. Il en va pareillement en cas de versement du dépôt de garantie, le nouveau propriétaire de l'Immeuble en devenant ainsi seul débiteur vis-à-vis du Preneur qui l'accepte expressément.

Uniquement pour les locaux à usage de commerce

Également, les Parties conviennent que le Preneur bénéficiera du droit de préemption tel que défini par l'article L. 145-46-1 du Code de commerce. Il est par ailleurs précisé et convenu entre les Parties que ce droit de préemption ne pourra s'exercer qu'à propos de la vente seule des Locaux Loués tel que définis à l'article 2 à l'exclusion de tout autre immeuble ou lot, propriété du Bailleur.

ARTICLE 19 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)

Conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur de ce que les Locaux Loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat et des risques éventuellement encourus en conséquence.

Par conséquent, un état des servitudes risques, incluant une information sur les sols, ainsi que l'ensemble des documents mentionnés à l'article R. 125-24 du Code de l'environnement, sont annexés aux présentes.

ARTICLE 20 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Par application des articles L.134-1, L.134-3, L.134-3-1 et R.134-4-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que des textes pris pour leur application et notamment de son décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010, il est annexé au Bail, un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) dont le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance.

ARTICLE 21 - AMIANTE

A l'exception des immeubles pour lesquels le permis de construire a été délivré après le 1^{er} juillet 1997, le Bailleur a fait procéder à un diagnostic dans les Locaux Loués conformément aux dispositions des décrets relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante et numéros 96-97 du 7 février 1996,

Paraphes :

VL ✓

97-855 du 12 septembre 1997, 2001-840 du 13 septembre 2001 (modifiant le décret n°96-97) et 2002 – 839 du 3 mai 2002 – Décret 2011 – 629 du 3 juin 2011 (« Dossier Technique Amiante »).

Le Bailleur tient le Dossier Technique Amiante à la disposition du Preneur, qui pourra le consulter sur simple demande. La fiche récapitulative lui sera communiquée chaque fois que nécessaire.

ARTICLE 22 - ENVIRONNEMENT

22.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas où la superficie des Locaux Loués serait inférieure à 2.000 m²

D'une façon générale, les Parties chercheront à améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'immeuble ou des Locaux Loués et se concerteront à cette fin.

Le cas échéant, elles se concerteront pour le choix des travaux et/ou installations à réaliser :

- Pour améliorer la performance environnementale des Locaux Loués ou de l'immeuble
- Et/ou pour répondre aux contraintes résultant de l'évolution de la législation ou de la loi Grenelle II.

Dans la mesure du possible, chaque partie communiquera à l'autre, sur demande, l'ensemble des données en sa possession, relatives à l'immeuble ou aux Locaux Loués concernant les consommations énergétiques et les consommations de fluides ainsi que les émissions gaz à effet de serre ; elles se communiqueront notamment les consommations d'électricité, de gaz, d'eau, la gestion et le recyclage des déchets.

22.2. TRAVAUX ET RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués ou 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 : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

ARTICLE 23 - DECLARATIONS DU BAILLEUR

Conformément aux dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux Loués 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, susceptible d'être soumise à autorisation ou à déclaration.

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

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

ARTICLE 24 - RENONCIATION A L'IMPREVISION ENONCEE A L'ARTICLE 1195 DU CODE CIVIL

Chacune des Parties accepte le risque lié à tout changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du Bail qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elle et renonce à l'application de l'article 1195 du Code civil supplétif de la volonté des Parties.

En conséquence, les Parties ensemble et séparément renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie à l'article 1195 du Code civil.

ARTICLE 25 - FRAIS

Paraphes :

VL d

Tous les frais, honoraires de rédaction, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 26 - LOI APPLICABLE

Les Parties conviennent de soumettre tous litiges nés des présentes ou leurs conséquences, à la loi française. Les juridictions françaises seront seules compétentes.

Le texte du Bail rédigé en langue française fait foi entre les Parties, quelles que soient les autres langues dans lesquelles il aurait été traduit.

ARTICLE 27 - COMMUNICATION

Chacune des Parties s'interdit de faire état de la signature du Bail par un communiqué de presse ou par tout autre moyen de communication sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie sur les termes d'un tel communiqué.

ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE

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

Le Bailleur : en son siège social.

Le Preneur : dans les Locaux Loués.

ARTICLE 29 - INTEGRALITE DU CONTRAT

Le Bail annule et remplace tout autre accord écrit ou oral antérieur à sa signature entre le Bailleur et le Preneur, qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Toute modification ne pourra résulter que de l'établissement d'un avenant au contrat objet des présentes.

Le Bail est constitué des Conditions Particulières (Partie A) et des Conditions Générales (Partie B), ainsi que ses annexes lesquelles forment un tout indivisible.

Les Conditions Particulières viennent compléter et/ou modifier les Conditions Générales et sont d'interprétation stricte. En cas de contradiction entre elles, les Conditions Particulières priment sur les Conditions Générales.

La nullité éventuelle d'un alinéa du présent contrat ne pourra en aucun cas emporter la nullité de tout autre alinéa du Bail, pas plus que la nullité d'un article en son entier ou la nullité du Bail dans son intégralité.

Paraphes :

VL 

ANNEXES

Annexe 1 : Kbis du Preneur

Annexe 2 : Plan des Locaux Loués

Annexe 3 : Etat des Lieux d'Entrée

Annexe 4 : Modèle Engagement Autonome de payer à Première Demande / Modèle de caution bancaire

Annexe 5 : Tableau récapitulatif des charges, taxes et impôts

Annexe 6 : Etat prévisionnel et récapitulatif des travaux

Annexe 7 : Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Annexe 8 : Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Fait à Clichy

Le 12 novembre 2020

En trois (3) exemplaires originaux.

Le Bailleur

NEXITY PROPERTY MANAGEMENT
10 rue Marc BLOCH - TSA 50 101
92613 CLICHY Cedex
Tél. : 01 72 42 92 92
732 073 887 RCS NANTERRE

Le Preneur

Valérie Lecarpentier

Paraphes :

+ VL