

## **BAIL COMMERCIAL COMMERCES**

### **ENTRE LES SOUSSIGNEES**

**SCI CAPU BABY, Société Civile Immobilière au capital de 1.500 €,  
Dont le siège est à PARIS 8<sup>ème</sup>, 17 boulevard Malesherbes,  
Identifiée au SIREN sous le numéro 449 288 646 et immatriculée au RCS de PARIS, Représentée  
par la SAS ALFIGEST, gérante, elle-même représentée par Monsieur François LAFOREST,  
dûment habilité**

**Ci-après désignée « Le Bailleur »**

### **D'UNE PART**

**ET**

**La société LE NECHET-DERRIEN-SALS », société par actions simplifiée au capital de 6.000 €,  
dont le siège social est situé 42 Rue de Ménilmontant - 75020 PARIS, en cours d'immatriculation  
au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, représentée par sa Présidente Madame Jennifer  
LE NECHET, née le 15 Janvier 1987 à LE BLANC MESNIL (93150), de nationalité Française,  
demeurant 46 Avenue Sainte-Marie – 94160 SAINT MANDE dûment habilitée aux présentes en  
vertu d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire en date du 15 Janvier 2018 annexé  
aux présentes**

**Ci-après désigné « Le Preneur »**

### **D'AUTRE PART**

**Ci-après désignées ensemble « Les Parties »**

JL

## SOMMAIRE DU CONTRAT DE BAIL

### ARTICLES I à VIII : CONDITIONS GENERALES

#### ARTICLE I - OBJET

#### ARTICLE II - DESIGNATION

#### ARTICLE III - DUREE

#### ARTICLE IV - ETAT DES LIEUX

#### ARTICLE V - DESTINATION

#### ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS

VI 1/ Conditions générales de jouissance

VI 2/ Exploitation commerciale

VI 3/ Travaux, installations, aménagements

VI 4/ Etat d'occupation des lieux

VI 5/ Entretien et surveillance des locaux

VI 6/ Visite des locaux en période de préavis

VI 7/ Assurances et recours

VI 7/ a) assurance du Bailleur

VI 7/ b) assurance du Preneur

VI 7/ c) renonciation à recours

VI 8/ Cession du bail

VI 9/ Sous-location

VI 10/ Restitution des locaux

VI 11/ Occupation des lieux après cessation d'activité ou résiliation du bail

#### ARTICLE VII - OBLIGATIONS FINANCIERES

VII 1/ Loyer

VII 2/ Charges, travaux, impôts, taxes et redevances

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

VII 2.1 a) Définition des parties communes et/ou à usage commun

VII 2.1 b) Charges de fonctionnement

VII 2.1 c) Rémunérations, frais divers et honoraires

VII 2.1 d) Travaux

VII 2.1 e) Impôts, taxes et redevances

VII 2.1 f) Répartition

VII 2.1 g) Règlement

VII 2.2 Charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux locaux loués

VII 2.2 a) Charges

VII 2.2 b) Impôts, taxes et redevances

VII 3/ Option TVA

VII 4/ Retard de paiement

VII 5/ Dépôt de garantie

VII 6/ Clause d'indexation

#### **ARTICLE VIII - AUTRES OBLIGATIONS**

**VIII 1 / Tolérances**

**VIII 2 / Modification du Preneur**

**VIII 3 / Autorisation de diffusion de photographies**

**VIII 4 / Clause résolutoire**

**VIII 5 / Frais**

**VIII 6 / Election de domicile**

**VIII 7 / a) Plan de prévention des risques technologiques – plan de  
Prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers  
résiduels**

**VIII 7 / b) Plan de prévention des risques d'inondations**

**VIII 8 / Amiante**

**VIII 9 / Diagnostic de performance énergétique**

**VIII 10 / Clause environnementale**

#### **ARTICLE IX - CONDITIONS PARTICULIERES**

**IX 1 / Adresse**

**IX 2 / Désignation des locaux loués**

**IX 3 / Durée**

**IX 4 / Date de référence**

**IX 5 / Destination**

**IX 6 / Régime fiscal**

**IX 7 / Loyer annuel de base**

**IX 8 / Dépôt de garantie**

**IX 9 / Indexation**

**IX 10 / Montant prévisionnel des charges pour l'année civile en cours**

**IX 11 / Statut juridique de l'immeuble**

**IX 12 / Répartition des charges**

**IX 13 / Autres clauses**

## **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV**

### **ARTICLE I – OBJET**

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, conformément aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et aux dispositions non modifiées du décret n° 53960 du 30 septembre 1953, au Preneur qui accepte les locaux ci-après désignés à l'article IX-2° des **CONDITIONS PARTICULIERES**.

### **ARTICLE II - DESIGNATION**

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après à l'article IX-2° à la requête expresse du Preneur, et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec leurs dépendances.

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

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

### **ARTICLE III - DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée indiquée aux conditions particulières, qui commencera à courir à la date d'effet précisée ci-après à l'article IX-4°. Il cessera dans les conditions fixées par la législation en vigueur sur les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec accusé de réception, notifié au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours.

### **ARTICLE IV - ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties à l'entrée du Preneur, aux frais du Preneur ; lequel est annexé aux présentes. Si l'état des lieux n'est pas établi dans ces conditions, la partie la plus diligente pourra faire dresser l'état des lieux par huissier de justice à frais partagés par moitié.

### **ARTICLE V - DESTINATION**

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

Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la destination contractuelle contractuellement définie par l'Article IX-5 Destination – des **CONDITIONS PARTICULIERES**, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au Bailleur. La destination contractuelle stipulée à l'article IX-5° n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des dites activités.

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

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

50

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

Si les activités convenues sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter simultanément dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité accessoire.

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

Il n'est stipulé au profit du Preneur aucun droit d'exclusivité et aucune garantie de non-concurrence.

## **ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS**

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

### **VI 1 / Conditions générales de jouissance**

Le Preneur prend les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et prend l'obligation d'assurer l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires auxdits locaux pendant le cours du bail, en ce compris les travaux de ravalement correspondant à un simple nettoyage ou à une mise en peinture, les travaux d'entretien de la toiture de l'immeuble, les travaux d'embellissement, ainsi que les travaux pouvant résulter de la vétusté et ceux prescrits par l'Administration, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au bail. Il fera son affaire personnelle dès à présent et pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, de leur maintien en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de polices applicables tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'inspection du Travail, des Commissions d'hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Il reconnaît que la sécurité des personnes dans les locaux loués relève de sa responsabilité.

Il s'oblige à respecter toutes les prescriptions en vigueur, notamment administratives, ou mises en place dans l'immeuble et en particulier les normes d'occupation autorisées par les autorisations délivrées : code du travail, réglementation Etablissement Recevant du Public (ERP), ICPE, etc.

Si au titre de la réglementation ERP, le Preneur souhaitait être autorisé à accueillir des effectifs relevant d'une catégorie supérieure, il devrait obtenir avant toute démarche l'accord préalable et écrit du Bailleur et en cas d'accord, effectuer à ses frais – sous réserve de leur faisabilité technique – tous les travaux et aménagements nécessaires pour être en règle avec la réglementation ERP.

Il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier.

Il reconnaît avoir reçu un exemplaire des documents précités.

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 bonne tenue de l'immeuble ; il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet.

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., le Bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

## **VI 2 / Exploitation commerciale**

Le Preneur devra maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation commerciale effective.

## **VI 3 / Travaux, installations, aménagements**

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

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

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

Tous travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations envisagés tels que plans, notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et sous surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, chaleurs ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

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

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

50

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

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

#### **VI 4 / Etat d'occupation des lieux**

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

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

Le Preneur, connaissant parfaitement les équipements des locaux objet des présentes pour les avoir visités en vue des présentes, déclare faire son affaire personnelle de toutes les démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité (téléphone, fax, électricité, eau, etc.) et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

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

#### **VI 5 / Entretien et surveillance des locaux**

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

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

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

50

dispositions concernent également tous les frais incombant à ces titres au Bailleur, en vertu du règlement de copropriété, du cahier des charges ou de tout autre document.

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

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

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

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

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou des dépendances de l'immeuble. En conséquence, le Preneur renonce à exercer contre le Bailleur toute action fondée sur l'article 1719 - 3° du Code Civil,
- En cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble,
- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués,
- Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc.
- En cas de vices ou de défauts de lieux loués, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du code civil.

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

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

#### **VI 6 / Visite des locaux en période de préavis**

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

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

#### **VI 7 / Assurances et recours**

##### **VI 7 / a) assurance du Bailleur**

50



Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail, et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (notamment lorsque la hauteur de stockage est supérieure à 6 m) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

1  
30

#### **VI 7 / b) assurance du Preneur**

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

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

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

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

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

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

#### **VI 7 / c) renonciation à recours**

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

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

#### **VI 8 / Cession**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail.

Il ne pourra le céder qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, après avoir obtenu l'agrément écrit du bailleur sur la personne du cessionnaire.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Le Preneur demeurera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous cessionnaires successifs du paiement des loyers, charges, indemnités d'occupation et accessoires, et de l'exécution des charges, clauses et conditions du bail sans qu'il ne soit besoin d'aucune information ni notification préalable, quand bien même ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

Le Preneur ne pourra céder, ni faire apport de son droit au présent bail, même après congé, si ce n'est, en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et en restant garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant et entre eux quand bien même ils auraient quittés les lieux, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du bail, sans pouvoir opposer le bénéfice de division et de discussion et ce, durant trois années après ladite cession, conformément aux dispositions législatives en la matière.

50

En cas de cession des droits au présent bail dans le cadre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, le cessionnaire se retrouvera donc automatiquement garant solidaire du cédant pour toutes les sommes dues par ce dernier à compter rétroactivement de la date de début du bail et donc notamment pour toutes les sommes déclarées.

Par conséquent, la cession ne pourra avoir lieu sans que le cessionnaire s'engage à payer, sous quelques formes que ce soit, toutes les sommes non réglées par le cédant défaillant au Bailleur, notamment celles dues antérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Preneur, et dans l'hypothèse où l'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur souhaiteraient procéder à la cession du fonds de commerce comprenant le bail commercial, sous quelque forme que ce soit, et sans préjudice du droit de préférence ci-dessus mentionné, une caution bancaire devra être fournie par le cessionnaire et couvrant deux années de loyers charges et taxes comprises, et ce, en remplacement de la solidarité existante entre le cédant et le cessionnaire du fonds de commerce.

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

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

Le Bailleur bénéficiera pendant toute la durée du bail ou de ses renouvellements, d'un droit de préférence à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce. Pour permettre au Bailleur de faire jouer son droit de préférence, le Preneur devra lui communiquer au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

La notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité, l'indication du nom et de l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, ainsi que les conditions de la vente. Le Bailleur devra informer le Preneur, dans un délai d'un mois à compter de la notification et dans les mêmes formes de sa décision éventuelle d'user de son droit de préférence. Le Bailleur pourra également déclarer vouloir se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit de préférence. La date faisant foi sera celle d'expédition de la lettre de réponse éventuelle du Bailleur, et la notification du Preneur vaudra vente dans les conditions prévues à l'article 1589 du Code civil.

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

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

## **VI 9 / Sous-location**

Le Preneur occupera personnellement les locaux. Il s'interdira de sous-louer, de prêter à des tiers, de mettre en location gérance, tout ou partie desdits locaux, sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

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

#### **VI 10 / Restitution des locaux**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si les travaux de remise en état devant être réalisés par le Preneur n'étaient pas achevés au jour de l'expiration du Bail, le Preneur sera redevable de l'indemnité d'occupation prévue à l'article 11°) ci-après, pendant la durée d'immobilisation des locaux à compter de la date d'expiration du bail et jusqu'à l'achèvement complet des travaux.

#### **VI 11 / Occupation des lieux après cessation d'activité ou résiliation du bail**

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

### **ARTICLE VII - OBLIGATIONS FINANCIERES**

#### **VII 1 / Loyer**

Le loyer fixé aux conditions particulières ci-après constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer

annuel, valeur de base, dont le montant est précisé ci-après à l'article IX-7° et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation en vigueur et suivant les modalités prévues à l'article VII-6° ci-après.

Ce loyer correspond dans la commune intention des parties à la valeur locative au jour de l'entrée en vigueur du présent bail.

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer en douze termes de paiement égaux et d'avance le premier de chaque mois.

## **VII 2 / Charges, travaux, impôts, taxes et redevances**

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

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

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

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

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

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

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

#### **VII 2.1 a) Définition des parties communes et/ou à usage commun**

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

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

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

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

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

- la totalité des droits réels fonciers, les fondations et éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment (piliers et poteaux de soutien, charpente...), l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique, les façades, les ornements et

revêtements extérieurs des façades, galeries et arcades, rampes, toitures, terrasses, poteaux, façades, dalles, murs, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles jusque et y compris la couche d'étanchéité,

- les passages pour camions et voitures, aires d'accès, , voies de circulation et de dégagement, aires de chargement ou de déchargement, quais de livraison, les parkings, les liaisons avec les parkings, les V.R.D., les promenoirs, trottoirs, , les installations d'agrément, les liaisons verticales, , ascenseurs, escaliers, rampes, monte-charges avec leurs cuvettes, cages, câbles et machineries et les locaux affectés à leur mécanisme, nacelles ou échelles, les dispositifs d'accès de l'immeuble,
- les halls, espaces d'accueil, passages, couloirs d'accès et de circulation, paliers, sanitaires, issues de secours, les espaces verts , les bassins, fontaines, les ornements floraux, végétaux ou minéraux, les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillassons, les décorations, la signalisation horizontale et verticale, les enseignes collectives, les antennes, les réseaux wifi, aires de jeux,
- les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les équipements du système de sécurité incendie (notamment équipement de secourisme, SSI, radio, ligne téléphonique spécialisée pompiers, talkies-walkies, détection incendie, désenfumage et asservissement, extincteurs, sprinklers, RIA) et de surveillance (notamment vidéosurveillance, télésurveillance),
- les chaudières et installations de chaufferie, les compteurs de fluides et tableaux d'alimentation, les installations et équipements de gestion technique centralisée, les installations et équipements de gestion technique du bâtiment, les groupes électrogènes, et les locaux y afférents;
- les locaux ou espaces des bennes à ordures avec leur matériel et équipement, les locaux de traitement de l'air avec leur matériel et équipement, les locaux sanitaires avec leurs équipements, les équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, les locaux ou espaces pour le personnel de sécurité et de gardiennage, les locaux pour le stockage des déchets et pour le stockage des matériels et fournitures nécessaires à l'entretien de l'immeuble,
- les canalisations et réseaux communs notamment le réseau d'éclairage, de sprinklage, de chauffage, de climatisation, d'aération et de ventilation, de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, bassins de rétention, fosses et pompes de relevage et autres installations,
- les objets mobiliers, matériel, outillage et fournitures à l'usage général de l'immeuble, et d'une manière générale toutes les installations, matériels, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements d'utilité générale, pour l'immeuble.

#### **VII 2.1 b) Charges de fonctionnement**

- Les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de réfrigération, climatisation et/ou ventilation, d'eau, de gaz, et plus généralement toute consommation de fluides, quels qu'ils soient, et frais de maintenance des appareils de production d'énergie,
- Les frais de nettoyage, de déneigement, de voirie,
- Les frais de tri sélectif, de compactage, de stockage et d'enlèvement des déchets,
- Le coût d'acquisition, de réparation, de renouvellement ou de remplacement du matériel d'entretien et outillage, de fourniture de produits de toute nature, nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien de l'immeuble,
- le coût d'acquisition et de remplacement des équipements et du mobilier installés dans l'immeuble, de l'agencement et de l'équipement des bureaux administratifs, des espaces

- services, des locaux techniques et des locaux des services de sécurité, ainsi que le coût de leur entretien, de leur réparation, de leur remplacement ou de leur renouvellement,
- Les frais d'entretien, de réparation, maintenance et remplacement des aménagements du hall, espace d'accueil, palier, couloir d'accès et de circulation, des sanitaires, des éléments de décoration notamment les espaces verts intérieurs et extérieurs, les fleurs et les plantes, et de signalisation,
  - les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement des liaisons mécaniques (ascenseurs, monte-charges, escalators, trottoirs roulants...),
  - les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, des équipements de ventilation et d'aération,
  - les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement d'équipements de surveillance, du système de sécurité incendie, et généralement de tous équipements nécessaires à la sécurité de l'immeuble,
  - les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement des dispositifs d'accès à l'immeuble,
  - Les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle et la vérification réglementaire de l'ensemble des parties communes ou à usage commun,
  - Les frais nécessaires au maintien de l'hygiène et de la salubrité (notamment amiante, légionellose, plomb, parasites, dératisation, désinfection, désinsectisation et dénidification),
  - Toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur et visées à l'article VI-7°), par le syndicat des copropriétaires, l'ASL et/ou l'AFUL, pour assurer l'immeuble ou l'ensemble immobilier,
  - Les charges afférentes au parking et notamment l'entretien, la réfection, la réparation, le remplacement, l'amélioration du revêtement sol, du marquage au sol, de l'éclairage; l'entretien, la réparation et le remplacement de l'ensemble des équipements liés à la signalisation horizontale et verticale ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking ouvert au public en électricité, eau froide et téléphone,
  - l'entretien, la réparation et le remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, les pompes de relevage et les bassins de rétention.

#### **VII 2.1 c) Rémunérations, frais divers et honoraires**

- Les frais d'affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes, honoraires et frais d'avocats, d'huissiers et d'experts, de conseils et d'assistance, frais bancaires, réceptions, téléphone, internet, télécopieur, imprimante, photocopieur, etc, et de manière générale, les frais administratifs liés à la gestion de l'immeuble,
- les dépenses y compris, charges sociales et charges annexes, du personnel affecté à l'immeuble, et notamment à l'accueil, au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations de l'immeuble et les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,
- les honoraires de gestion immobilière, gestion administrative, gestion technique, gestion des assurances, et de suivi des contentieux de l'administrateur de biens désigné par le Bailleur, hors honoraires de gestion des loyers qui restent à la charge du Bailleur conformément à l'article R.145-35 du code de commerce,
- les honoraires de syndic, de direction de centre, du directeur d'Association Foncière Libre ou d'Association Syndicale Libre,

- le coût de l'audit technique réglementaire et sécuritaire de l'immeuble réalisé par un prestataire nommé par l'administrateur de biens et/ou par le Bailleur,
- Les frais liés au dépôt, à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet et de tout autre moyen multimédia et à la gestion d'opérations publicitaires de l'immeuble,
- Les frais et honoraires liés aux comités/réunions de suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales de l'immeuble, le cas échéant,
- Les frais, honoraires et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux mentionnés ci-dessous, y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué ou assistant maître d'ouvrage, les frais d'études préalables à la réalisation desdits travaux.

#### **VII 2.1 d) Travaux**

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

#### **VII 2.1 e) Impôts, taxes et redevances**

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

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe de balayage,
- l'impôt foncier, les taxes additionnelles à l'impôt foncier,
- la taxe sur parkings,
- les taxes de voirie,
- la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage,
- la taxe locale sur la publicité extérieure,
- la taxe d'écoulement des égouts,
- les impôts, taxes et redevances liés à l'usage de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, à l'exclusion des impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire de l'immeuble conformément à l'article R.145-35 du code de commerce.



### VII 2.1 f) Répartition

Dans l'hypothèse où l'immeuble dont dépendent les locaux loués, fait l'objet d'un règlement de copropriété, la répartition desdites charges, travaux, impôts, taxes et redevances se fera en fonction de la clé de répartition mentionnée dans ledit règlement.

La répartition des charges, travaux, impôts, taxes et redevances susmentionnés, entre les divers locataires dans l'immeuble et/ou l'ensemble immobilier se fera au prorata de la surface exploitée, visée à l'article IX-2°) des Conditions Particulières, quote-part des parties communes incluse, par rapport à la surface totale de l'ensemble des locaux appartenant au Bailleur dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

Le principe de répartition pourra être modifié par le Bailleur qui en informera le Preneur, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, en cas de modification de l'immeuble, de la répartition des lots entre preneurs.

### VII 2.1 g) Règlement

Le remboursement des charges, travaux, impôts, taxes et redevances susmentionnés s'effectuera par appel d'une provision mensuelle, versée par le Preneur avec chaque terme. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le Bailleur pourra modifier le montant de la provision.

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

Il est précisé que les impôts, taxes et redevances susmentionnés ne sont pas compris dans les provisions pour charges mensuelles, et seront donc remboursés au Bailleur en sus des provisions, sur facturation spécifique à leurs échéances respectives.

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

### VII 2.2 Charges, impôts, taxes et redevances afférents aux locaux loués

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

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

#### VII 2.2 a) Charges

Le Preneur devra acquitter directement:

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

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter ses contributions personnelles et mobilières, la cotisation foncière sur les entreprises.

Il est convenu que si le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

#### **VII 2.2 b) Impôts, taxes et redevances**

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

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

La quote-part des impôts, taxes et redevances susvisés, incombant au Preneur, sera déterminée suivant les modalités prévues à l'article susvisé 2.1-f) relatif à la répartition prévue pour les parties communes.

#### **VII 3 / Option TVA**

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement du loyer à la TVA, en application de l'article 260-2° du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus indiqué sera majoré de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.

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

#### **VII 4 / Retard de paiement**

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

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

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

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

#### **VII 5 / Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît, une somme représentant deux (2) mois de loyer Hors Taxes à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera

56

ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur, et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation, et d'autre part du règlement des travaux de remise en état des locaux loués.

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

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

Lors du départ du locataire, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur comme il est dit à l'article VI-10°.

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

#### **VII 6 / Clause d'indexation**

Le loyer sera en outre soumis à la clause d'indexation suivante : il variera automatiquement tous les ans proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Pour la première année, l'indice précisé à l'article IX-9° sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et celui du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

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

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

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

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

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

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

## **ARTICLE VIII - AUTRES OBLIGATIONS**

### **VIII 1 / Tolérances**

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

### **VIII 2 / Modification du Preneur**

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

### **VIII 3 / Autorisation de diffusion de photographies**

Le Preneur autorise expressément le Bailleur et sa Société de Gestion à reproduire et à diffuser sans limitation de nombre, des photographies externes des locaux loués au Preneur reproduisant les marques et/ou enseignes sur lesquels le Preneur aurait des droits, en particulier des droits d'exploitation, et ce sur tout type de support de communication et par tout moyen de communication.

Le Preneur garantit le Bailleur et sa Société de Gestion qu'il dispose pleinement du droit de concéder l'autorisation de reproduire et de diffuser, telle que définie ci-dessus, qu'il n'existe aucun empêchement à ce qu'il concède cette autorisation et s'engage selon les termes de la présente clause, et qu'il pourra en justifier à première demande.

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

### **VIII 4 / Clause résolutoire**

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

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ci-après mentionné à l'article IX-8° demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tout autre.

### **VIII 5 / Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur (frais d'avocat, d'huissier, etc.) à l'occasion des

7 50

actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du bail, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

#### **VIII 6 / Election de domicile**

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

#### **VIII 7/ a) Plan de prévention des risques technologiques – plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels**

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

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

L'état des risques naturels, miniers et technologiques, établi moins de six mois avant la date de conclusion des présentes, et la copie de l'arrêté préfectoral sont demeurés joints et annexés aux présentes.

En outre, le bailleur étant tenu d'informer, en application de l'article L.125-5-IV du Code de l'environnement, par écrit le locataire de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions, il est ici indiqué que :

Les biens n'ont fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle, minière ou technologique.

#### **VIII 7/ b) Plan de prévention des risques d'inondations**

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

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

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

#### **VIII 8 / Amiante**

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

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

56

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

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

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

#### **VIII 9 / Diagnostic de performance énergétique**

En application des articles L.134-1 à L.134-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) modifiés par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, il est annexé aux présentes un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

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

#### **VIII 10/ Clause environnementale**

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

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

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

## ARTICLE IX - CONDITIONS PARTICULIERES

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

### IX / 1 Adresse

- a) Adresse de l'immeuble : **42 Rue Ménilmontant - 75020 PARIS**  
b) Adresse de quittancement : **42 Rue Ménilmontant - 75020 PARIS**

### IX / 2 Désignation des locaux loués

- Dans un immeuble sis à **PARIS 20<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENT, - 42 Rue Ménilmontant et 11-13 Rue Delaître**, cadastré Section BX, N°55 pour une superficie de 00ha 05a 83ca,

Le lot 81 de l'état descriptif de division du règlement de copropriété, à savoir :

- **lot n° 81 : au rez-de-chaussée, une BOUTIQUE à l'angle de la rue de Ménilmontant et de la rue Delaître avec retour sur la rue Delaître, comprenant :**

- **au rez-de-chaussée, une salle de comptoir, grande salle à la suite, cuisine et wc**
- **au sous-sol : deux caves auxquelles on accède par un escalier intérieur**

**Surface : 110 m2 environ (dont 70 m<sup>2</sup> carrez)**

- La Licence IV de débit de boisson dont le Bailleur est titulaire sous le numéro 9419 demeure sa propriété et est attachée à l'immeuble.

Il est expressément convenu que le bailleur restera propriétaire de ladite licence en qualité de propriétaire non exploitant ; et qu'elle ne fera pas partie du fonds de commerce du Preneur qui en aura simplement la jouissance en qualité d'exploitant pendant la durée du bail. A ce titre, le Preneur sera fiscalement, civilement et pénalement responsable de la bonne utilisation de la licence IV et garantit le Bailleur de toutes conséquences liées à l'exploitation de cette licence.

Le preneur devra exploiter de façon continue la licence IV, dans l'immeuble loué de manière à la maintenir en vigueur et supportera toutes les charges, taxes et droits éventuels afférents à cette jouissance de licence.

La jouissance ainsi consentie au Preneur prendra fin automatiquement et sans formalité à la fin du bail, de quelque manière qu'elle se produise ou en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, la licence étant dès lors en tant que de besoin restituée au propriétaire de l'immeuble dont elle demeure la propriété exclusive et qui pourra seul en user personnellement ou la céder comme bon lui semble.

**La jouissance de cette licence ne pourra être cédée par le preneur qu'à un successeur dans son commerce et pour l'exploiter exclusivement dans les lieux loués, sans pouvoir ni la céder séparément du fonds à un commerçant établi dans le rayon fixé par la loi, ni la céder avec le fonds lui-même en le transportant à cette époque ou ultérieurement hors des lieux présentement loués. En cas de cession de fonds de commerce, le Cessionnaire prend l'engagement d'exploiter dans les mêmes conditions le fonds, conformément à la désignation et à la destination des lieux.**

Si les lieux et la Licence IV ainsi loués ne faisaient pas l'objet d'un usage conforme à leur destination, et /ou que le comportement du Preneur soit de nature à porter atteinte à la validité ou la pérennité de licence, il est entendu entre les parties que ce manquement pourrait être sanctionné par l'application de la clause résolutoire.

### **IX / 3 Durée**

Bail commercial de 3/6/9 années.

### **IX / 4 Dates de référence**

- Date d'effet du présent bail : **16 Janvier 2018**
- Date de paiement du premier loyer : **01<sup>er</sup> Mars 2018**
- Date de premier paiement des charges et accessoires : **01<sup>er</sup> Mars 2018**
- Date de première indexation : **16 Janvier 2019**

### **IX / 5 Destination**

**BAR – RESTAURANT – EPICERIE FINE – VENTE A EMPORTER ET A CONSOMMER SUR PLACE**

### **IX / 6 Régime Fiscal**

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

### **IX / 7 Loyer annuel de base**

Loyer annuel de base hors taxes : **48.000 Euros (quarante-huit mille Euros) HT HC**

Périodicité d'appel : **mensuellement à échoir**

### **IX / 8 Dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie s'élève à la somme de **8.000 € (huit mille Euros)**.

### **IX / 9 Indexation**

Date de révision : **16 Janvier**

Indice de base : **3<sup>ème</sup> trimestre 2017 : 110.78 (ILC)**

### **IX / 10 Montant prévisionnel des taxes et charges pour l'année civile en cours**

Provision sur charges : **2.200 Euros HT / an**

Taxe foncière et T.E.O.M : **848 Euros sur la base de 2016**

### **IX / 11 Statut juridique de l'immeuble**

Immeuble en copropriété

### **IX / 12 Répartition des charges**

La répartition des charges entre les différents locataires de l'immeuble est effectuée de la manière suivante conformément à l'article 2.1 f) « Répartition » de l'article VII- OBLIGATIONS FINANCIERES des Conditions Générales.

56



### IX / 13 Conditions particulières : franchise

En contrepartie de travaux effectués par le Preneur, sous la surveillance d'un architecte, et ceci à ses frais exclusifs, sous sa seule responsabilité, par des entreprises dument habilitées et assurées, sans jamais porter atteinte au gros-œuvre de l'immeuble, sans toucher aux parties communes, travaux réalisés aux heures ouvrables, sans nuisances, et aux frais du Preneur, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché et sous réserve le cas échéant d'obtenir les autorisations administratives nécessaires, le Bailleur accorde au PRENEUR, à titre exceptionnel, **une franchise de loyer et charges du 16 Janvier 2018 au 28 Février 2018.**

### IX / 14 Travaux de toiture et ravalement

Par dérogation aux conditions générales, le Bailleur gardera à sa charge les travaux de toiture et ravalement, qu'ils soient d'entretien ou qu'ils relèvent de l'article 606 du code civil.

Fait à PARIS, le 16/01/18  
En ~~deux~~ exemplaires originaux  
Vrais

**LE BAILLEUR\***

*\*(Signature précédée de la mention « lu et approuvé »)*

lu et approuvé

**LE PRENEUR\***

lu et approuvé

- Annexe 1 : Etat des risques naturels et technologiques
- Annexe 2 : Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 3 : Diagnostic amiante
- Annexe 4 : 3 derniers PV d'AG de copropriété
- Annexe 5 : copie du Règlement de Copropriété
- Annexe 6 : attestation loi Carrez
- Annexe 7 : relevés de charges
- Annexe 8 : copie licence IV