ACTE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Ci-après dénommée "**Le Bailleur**",

D'UNE PART

ET

« La Société « BUGEJA LE CINQ », Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.000 euros, siège social sis 5 Place de la Halle 95220 HERBLAY, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE sous le numéro 893 507 699, représentée aux présentes par les co-gérants de cette Société, Monsieur Pierre-Eric BUGEJA et Madame Valérie BUGEJA. »

Ci-après dénommée "**Le Preneur**",

D'AUTRE PART,

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.
- « l'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
- « Le Bailleur » et « le Preneur » ou « le Locataire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes consenties à titre de renouvellement dans leur globalité.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

B YK

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit :

ARTICLE 1 – Désignation

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à HERBLAY (95220), LES VIBRAPHONES, place de la Halle,
Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AY	900	La tournade	05 à 28 ca
			Contenance totale	05 à 28 ca

Adresse postale : 5/6 place de la Halle

1- Lot Numéro 4 – Un local d'activité, au rez de chaussée du bâtiment R.1, portant le numéro 1005 du plan, situé au niveau inférieur du bâtiment R.1 (Zone commerce)
Et les 224/10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

2- Lot numéro 5 - Un local d'activité, au rez de chaussée du bâtiment R.1, portant le numéro 1006 du plan, situé au niveau inférieur du bâtiment R.1 (Zone commerce).
Et les 436/10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Tel que cet immeuble existe, sans exception ni réserve.
Le tout, dénommé dans l'acte, « l'immeuble loué ».

Le locataire déclare l'avoir préalablement visité en vue de la présente location, et en connaître parfaitement l'état actuel.

ARTICLE 2 – Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er Avril 2021 pour se terminer le 31 Mars 2030.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale : soit le 1 Avril 2024, le 1 Avril 2027.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce afin de construire, reconstruire ou surélever l'Immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'Immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.
Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - Destination des lieux loués - Activités autorisées

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage industriel, commercial et de bureaux.

Le Preneur pourra exercer dans les lieux les activités suivantes conformes à son objet social :

- La petite restauration (sans dégagement d'odeur, friture, BBQ), salon de thé, bar à vin, dégustation, épicerie fine.

Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions internes de l'Immeuble et notamment le règlement intérieur, dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

ARTICLE 4 - Charges et conditions

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4-1 . **Etat des lieux**

En application de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, l'état des lieux dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au titre du bail initial est repris en Annexe du présent Bail.
De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4-2 . **Diagnostics techniques**

Amiante : Repérages et Diagnostic
Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux est postérieur au 1er juillet 1997.

En conséquence, les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique.
Etat des Risques et Pollutions (ERP)
Un État des Risques et Pollutions (ERP) ayant été établi lors de la signature du bail initial, il est repris et annexé aux présentes.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)
Un Diagnostic de performance énergétique (DPE) ayant été établi lors de la signature du bail initial, il est repris et annexé aux présentes.

4-3 . Mise en accessibilité des Locaux et des parties communes

Le Bailleur déclare que les Locaux et les parties communes d'accessibilité aux Locaux eux-mêmes sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1er août 2006 et 21 mars 2007.

4-4 . Entretien - Réparations - Embellissements - Travaux

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

- liées à l'usure normale
- liées à la vétusté
- liées à un vice de construction
- liées à un cas de force majeure
- rendues nécessaires par la faute d'un tiers
- rendues nécessaires par son propre fait,

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :
- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées 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 dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements ainsi que de l'Immeuble portant sur :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'Immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux.

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement.

En ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux et l'Immeuble avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.),
Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants.
Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

Les honoraires de gestion des loyers.

<u>4-5. État récapitulatif et prévisionnel des travaux</u>

B Y/R

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Preneur reconnait avoir connaissance des travaux effectués au cours des trois dernières années. Les Parties se donnent mutuellement dispense de l'établissement de l'état récapitulatif.
Le Bailleur déclare ne pas avoir prévu de travaux à réaliser au cours des trois prochaines années. Les Parties se donnent mutuellement dispense de l'établissement de l'état prévisionnel.

Sous réserve des travaux prévu par la copropriété.

4-6. Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Locataire

a) Entretien

Pendant toute la durée de la location, le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état et prendra à sa charge l'entretien courant des locaux, des équipements, ainsi que les menues réparations nécessaires tels que :

- faire entretenir régulièrement et au moins annuellement par une entreprise qualifiée les équipements installés dans les locaux loués, en ce compris tuyaux d'évacuation, prises d'air et ventilation mécanique contrôlée;
- veiller au maintien en parfait état des réseaux de câblages, de toutes canalisations intérieures, robinetteries, installations sanitaires et appareils à compteurs à usage personnel susceptibles d'être affectés, notamment par le gel ;
- prendre à ses frais toutes mesures de destruction de tous insectes, rongeurs, parasites ou animaux nuisibles, dès leur apparition, sans que le Bailleur puisse être en aucun cas recherché à cet égard.

Il en justifiera périodiquement auprès du Bailleur, par la remise des copies de factures et autres attestations, et informera automatiquement celui-ci dans le cas où des dégradations ou sinistres se produiraient dans les lieux, alors même qu'il n'en résulterait aucun dommage apparent.

b) Réparations

Les locaux loués sont acceptés par le Preneur dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du Bailleur de quelconques réparations ou aménagements autres que ceux stipulés à sa charge.

Le preneur effectuera pendant la durée du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil, qui demeureront à la charge du Bailleur.

Il devra exécuter sans retard les réparations ou entretiens dont il serait à même de constater la nécessité, à défaut de quoi il sera tenu responsable des conséquences et des frais de sa carence.

Le Preneur assurera, à ses frais, risques et périls exclusifs, les réparations et menus entretiens, habituellement ou conventionnellement mises à sa charge, suivant l'usage des lieux et notamment mentionnées aux articles 605 et 1754 du Code Civil, y compris l'entretien et la remise en état des locaux et équipements.

c) Ravalements

Le Preneur acquittera la quote-part afférente aux lots dont il a la jouissance et prendra à sa charge les travaux et dépenses concernant les ravalements des locaux loués, parties privatives extérieures ou à usage exclusif, notamment les devantures ou vitrines.

Il devra exécuter sans retard les réparations ou entretiens dont il serait à même de constater la nécessité, à défaut de quoi il sera tenu responsable de toutes les conséquences de sa carence. En outre, il devra informer au plus tôt le Bailleur des travaux.

4-7. Travaux effectués par Le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que Le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges, et ce par dérogations aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4-8. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4-9. Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnité au profit du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

B L/R

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-10. Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.
En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

4-11. Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Au surplus, le Preneur supportera dans leur intégralité les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux et de l'Immeuble et/ou d'un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur (ou le propriétaire), et notamment le Locataire supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, dans son intégralité.

Le Preneur supportera la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées » afférente aux Locaux ainsi que toute autre taxe additionnelle à l'impôt foncier afférent aux Locaux qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux et de l'Immeuble ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

En résumé Le Preneur supportera les charges suivantes :
- Les charges considérées comme locatives
- La taxe foncière et tout autre impôt, taxe et contribution existant ou à créer concernant l'immeuble.
- La prime d'assurance contre l'incendie et autres risques le concernant.
- L'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4-12 . Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de **270 €** euros mensuellement, à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Locataire d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

4-14 . Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ou à la copropriété.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'Immeuble.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'Immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

4-15. Devanture, Enseignes, Panneaux et Plaques

Le Preneur souhaitant aménager une devanture ou une vitrine, installer tous panneaux, enseignes ou plaques, ou tout autre dispositif relatif à son activité, affectant l'Immeuble, devra se conformer aux prescriptions de l'Administration, du Bailleur, et du Règlement de l'immeuble le cas échéant. Il fera en outre son affaire personnelle de toutes les démarches et autorisations nécessaires, ainsi que des frais qui en résulteront.

LB YR

La réfection ou la modification des éléments ainsi installés ne devront affecter la destination des Locaux, ni le cas échéant leur aspect extérieur, et devront s'effectuer dans les mêmes conditions que leur installation initiale, notamment quant au respect du droit des tiers.
En cas de travaux effectués par le Bailleur ou son Mandataire, le Preneur assumera les frais de dépose de ses installations, notamment en cas de recherche de l'origine d'un sinistre, de réparation ou de toute autre intervention.

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-16. Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'Immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'Immeuble, sur les aires de stationnement le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités Nature de l'activité du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire et au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4-17. Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

4-18.Sous-location - Exploitation par le Preneur – Cession

- *Sous-location :*

Il est convenu que, toute sous-location totale ou partielle est interdite, par application de l'article 1717 du Code civil.
Toutefois et à titre exceptionnel, il est convenu que la sous-location de tout ou partie des locaux à toute entité économique faisant partie du même groupe que le Preneur ou uni par des liens de filiation au sens

de l'article 145 -1 du Code général des impôts, est autorisée, ainsi que la domiciliation, sous réserve de l'accord écrit et préalable du Bailleur.

Le Preneur avertira le Bailleur de la date prévue pour l'opération envisagée, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire, au moins deux mois avant ladite date.

Le Bailleur indiquera dans les quinze jours de la réception de l'avis, s'il entend participer à l'acte et les conditions de celui-ci.

- *Cession du bail :*

Le Preneur ne pourra céder son bail ou en faire apport à une société, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur et aux conditions ci-après stipulées, par application de l'article 1717 du Code civil.

En cas d'accord du Bailleur, il est stipulé que le cédant restera garant solidaire de son cessionnaire pour toutes les obligations qui résulteraient du bail cédé, notamment le paiement des loyers et charges.

L'acceptation du Bailleur quant à la cession ne dispense pas le cédant de signifier celle-ci conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil.

La cession du bail ne pourra intervenir que dans l'hypothèse où le Preneur cède tous les éléments de son fonds de commerce au profit d'un successeur dans son fonds et pour les mêmes activités.

- *Conditions :*

Sous-location
Le Preneur souhaitant être autorisé à sous-louer transmettra au Bailleur le projet d'acte de sous-location.

L'accord éventuel du Bailleur sera donné sous réserve que les activités du bénéficiaire soient en relation directe avec celles du Preneur et compatibles avec la destination, l'affectation et toute réglementation concernant les locaux loués, ce que le Preneur devra contrôler et garantir envers tout intéressé.

Le Preneur restera seul tenu envers le Bailleur, des obligations lui incombant ; les sous-locataires ne pourront revendiquer auprès du Bailleur aucun droit supplémentaire par rapport au Preneur.

Il s'oblige à assumer vis-à-vis de tout sous-locataire, le paiement de toute indemnité éventuelle de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Les locaux étant expressément stipulés indivisibles, toute sous-location partielle reste inopposable au Bailleur, le Preneur en faisant son affaire personnelle, à ses risques et périls exclusifs.

Le Preneur s'engage à informer les sous-locataires et stipuler dans tout document, que le Bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires.

La renonciation à tout recours envers le Bailleur devra figurer dans les contrats d'assurance souscrits par les sous-locataires, soumis aux mêmes conditions de couverture que celles stipulées à l'article "Assurance", le Preneur se portant fort d'obtenir ces renonciations.

En toutes hypothèses, les présentes conditions, déterminantes du consentement du Bailleur, devront être reproduites dans les actes de sous-location, dont un original sera transmis au Bailleur, aux frais du Preneur, par courrier recommandé avec accusé de réception ou exploit d'huissier, dans les 15 jours de leur signature.

YR

Le présent bail correspondant à une sous-location dans le cadre d'un crédit-bail, le Preneur déclare être informé que ledit bail est en tout état de cause inopposable au Bailleur principal.

En conséquence, il renonce expressément à tous droits et actions envers ledit Bailleur principal et s'oblige dès à présent à évacuer les locaux sous-loués en cas de cessation du crédit-bail, non réalisation de la promesse d'achat par le crédit-preneur, résiliation ou expropriation.

Cession :
Toute cession quelle qu'en soit la nature, du bail seul ou du fonds de commerce dans son intégralité, concernant les locaux objets des présentes, ne pourra se faire, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, sollicité par courrier recommandé avec accusé de réception ou exploit d'huissier, comprenant toutes les informations et indications utiles et nécessaires sur l'opération envisagée, notamment l'identité et la solvabilité du cessionnaire, copie des statuts, Extrait du R.C.S et copie des trois derniers bilans.

L'accord du Bailleur pourra être conditionné à la remise en état préalable des locaux, conformément au dernier état des lieux, établi entre les parties, et à l'exécution de tous les travaux et réparations incombant au Preneur, à moins qu'il soit préféré que le Cessionnaire s'engage expressément à supporter cette obligation.

En cas d'accord, la cession sera effectuée par acte notarié ou sous seing privé, avec l'intervention du Bailleur, dûment appelé par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier adressé au moins quinze jours à l'avance, à moins que le Bailleur renonce expressément à intervenir ou requiert une autre modalité de cession.

En toutes hypothèses, une copie exécutoire de l'acte notarié sera remise ou, le cas échéant, un original de l'acte sous seing privé sera signifié, sans frais, au Bailleur.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

En cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Preneur, la cession du bail par le mandataire judiciaire ou le liquidateur s'effectuera sous les conditions ci-dessus stipulées.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

Sanctions :
Le non-respect des stipulations ou de l'une des conditions requises pour les opérations mentionnées au titre "Cession/Sous-location" entraînera leur inopposabilité au Bailleur et, si bon lui semble, la résiliation de plein droit ou le refus de renouvellement au cédant, cessionnaire ou sous-locataire, du présent bail, reconduit, renouvelé, modifié ou cédé, aux conditions stipulées dans la clause résolutoire ci-après et sans préjudice de tous dommages et intérêts.

- *Modalités d'exploitation du fonds*

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les Locaux, conséquence du caractère intuitu personæ du présent contrat à son égard.

4-19. Assurances

- *Garanties couvrant l'immeuble :*

L'Immeuble sera garanti notamment pour les risques couverts par les contrats ci-dessous :

1 - Responsabilité civile du propriétaire, à l'égard des voisins et des tiers, à concurrence des montants de garantie normalement obtenus sur le marché français de l'assurance.

2 – Dommages aux biens, garantissant en valeur à neuf (avec indexation) le bâtiment et les aménagements considérés comme immobiliers contre les périls suivants :
- fumées, incendie, foudre et explosion ;
- chute d'aéronefs et objets spatiaux, et objets tombant de ceux-ci ;
- tempête, ouragan, trombes, tornades, cyclones, poids de la neige, grêle ;
- catastrophes naturelles ;
- chocs de véhicules terrestres ;
- dégât des eaux, y compris recherche de fuites, gel et refoulement des égouts ;
- dommages dus au mauvais fonctionnement des extincteurs automatiques ;
- grèves, émeutes, mouvements populaires, vandalisme, malveillance, actes de terrorisme et de sabotages, attentats ;
- dommages électriques ;
- perte de loyers (pendant une période de 24 mois) ;
- bris de glace, vol et détériorations immobilières consécutives

incluant également comme garanties :
- remboursement de la prime « dommage-ouvrage », pour satisfaire à l'obligation d'assurance en cas de travaux de réfection, réparation et/ou reconstruction des ouvrages de bâtiments sinistrés ;
- honoraires de bureau d'étude, de contrôle technique, ingénierie, architecte et décorateur ;
- frais nécessité par une mise en état de lieux en conformité avec les textes en matière de construction ;
- frais de déplacement, de garde-meubles et de réinstallation :
- frais de déblais, démolition, décontamination ainsi que ceux exposés à la suite de mesures imposées par décision administratives ;
- recours des voisins et des tiers ;
- pertes indirectes forfaitaires : 10%
- honoraires d'experts suivant barème UPE.

3 – Responsabilité civile, à l'égard des voisins et tiers, pour toute responsabilité inhérente à l'activité exercée dans les Locaux ainsi qu'aux risques liés à l'environnement.
4 – Dommages aux biens mobiliers ou assimilés, couvrant notamment les matériels, outillages, équipements, agencements et marchandises de tout ordre, appartenant au Preneur ou dont il pourrait être détenteur à quelque titre que ce soit et garnissant les Locaux, contre au moins les risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, tempêtes, attentats et catastrophes naturelles.

Ces contrats seront souscrits par le Bailleur ou pour son compte, par l'organisation dont dépendent les locaux loués, ou le Preneur, le cas échéant, étant entendu que les garanties souscrites par ce dernier

B 4/R

devront jouer à défaut ou en complément des polices souscrites par le Bailleur ou un tiers pour la garantie des Locaux.

Le Preneur devra justifier, lors de la prise de possession des Locaux, de la souscription des différentes polices dommages et responsabilités, nécessaires à son occupation et à son activité, souscrites à défaut ou en complément de celles souscrites par le Bailleur, ou un tiers, pour la garantie des Locaux.

Il devra maintenir les assurances dont il aura ainsi justifié, pendant toute la durée du bail, reconduit ou renouvelé, et justifier à première demande du Bailleur ou de son représentant, tant des polices d'assurances que de l'acquit des primes y afférentes, étant ici rappelé qu'il déclarera immédiatement au Bailleur tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, avec ou sans dommage apparent.

A défaut d'assurance par le Preneur comme ci-dessus indiqué, le Bail sera résilié de plein droit un mois après commandement demeuré infructueux.

- *Assurances du Preneur :*

- *Risques locatifs*

Le Preneur devra en toute hypothèse se faire assurer, sauf au Bailleur à avoir préalablement souscrit les contrats couvrant les risques mentionnés ci-dessous, auquel cas il en réglera le montant selon les conditions stipulées ci-dessus, pendant toute la durée du Bail, pour des sommes suffisantes et auprès de compagnies notoirement solvables pour les dégradations et pertes qui surviendraient dans les Locaux, de par lui-même, les personnes dont il doit répondre et les personnes qu'il aura introduit dans l'Immeuble, notamment contre les incendies, explosions de gaz, catastrophes naturelles, dégâts des eaux, vols et attentats, ainsi que les recherches éventuelles d'origine de sinistres, leurs conséquences, les honoraires d'architectes et d'experts, pour ses meubles, ses agencements et embellissements, même immeubles par destination, son matériel et ses marchandises.

Il s'assurera également pour les recours qui pourraient être exercés par les locataires, voisins ou autres occupants ; les frais de déplacement et de remise en place de tous objets mobiliers effectués pour l'exécution des travaux nécessités par les sinistres.

Le Bailleur ne devra en aucun cas être mis en cause à raison de ces frais de déplacement qui, en cas de non-assurance, seront à la charge du Preneur.

Le Preneur se fera en outre garantir contre toutes pertes d'exploitation pouvant survenir, notamment du fait de l'immeuble, et par une couverture adéquate à son activité.

- *Responsabilité*

Le Preneur devra également assurer sa responsabilité civile couvrant pour un montant illimité les dommages matériels et corporels et leurs conséquences pécuniaires envers voisins et tiers en général, qui surviendraient au cours de son occupation des Locaux, ainsi que de ceux causés dans l'Immeuble par lui-même, les personnes dont il doit répondre et les personnes qu'il aura introduites dans l'Immeuble, notamment à l'occasion de l'exercice de son activité.

Il devra par ailleurs assurer la responsabilité découlant de son exploitation et au surplus s'assurer pour l'exercice de son activité et des dommages éventuels qui pourraient en résulter.

- *Déclarations / Recours :*

Le Preneur s'engage à déclarer immédiatement à sa Compagnie d'assurances tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine

d'en être personnellement tenu responsable, et d'en informer conjointement le Bailleur, y compris quant aux éventuelles suites données.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de tout élément ou événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux des primes applicables aux Locaux. Toute incidence de son activité sur les conditions d'assurance des immeubles ou locaux voisins, fera supporter au Preneur les surprimes consécutives afférentes aux parties desdits locaux ou immeubles.

Il laissera libre accès aux locaux aux assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Les polices d'assurance du Preneur devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit, sous peine de voir sa garantie engagée à l'égard du Bailleur ; de même qu'elles devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après sa notification par les assureurs au Bailleur.

En cas de sinistre, les sommes qui seront dues au Preneur par les compagnies d'assurance, formeront la garantie du Bailleur en lieu et place du matériel, des effets et objets mobiliers, jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes sont stipulées valoir transport en garantie du Bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui de droit.

4-20. Visite des Locaux

Après signification du congé non contesté, le Bailleur ou toute autre personne qu'il mandaterait à cet effet, sera autorisé à pénétrer dans les Locaux afin d'y apposer tous supports indiquant la libération des Locaux et de les faire visiter par toutes personnes intéressées.

4-21. Destruction totale ou partielle des Locaux

En cas de sinistre et de destruction partielle des locaux, par dérogation conventionnelle expresse aux dispositions de l'article 1722 du code civil, le présent Bail ne sera pas résilié et continuera à produire ses effets, sauf aux parties d'en convenir autrement. Le Preneur renonce dès à présent à tout recours contre le Bailleur, de ce fait.

4-22 . Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Locataire contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

4-23. Restitution des lieux

A la date d'effet du congé, le Preneur rendra les Locaux en bon état de réparations et d'entretien de toute nature lui incombant.

Il devra, quelle que soit la cause de son départ, justifier au Bailleur du paiement, de ses contributions ainsi que de toutes les redevances habituellement et conventionnellement mises à sa charge, payer les réparations lui incombant, et plus généralement satisfaire et justifier de l'exécution des obligations de locataire sortant et inhérentes à son activité.

EYR

Il avisera le Bailleur, par écrit et un mois au moins à l'avance, de la date exacte de son déménagement afin que ce dernier puisse dresser un état des lieux de sortie contradictoire, s'il y a lieu, fixer le montant des réparations de toute nature dont le Preneur serait tenu ainsi que faire les déclarations fiscales.

La remise des clés se fera exclusivement au Bailleur, à son Mandataire ou à un préposé de ce dernier, le jour même du déménagement, après établissement de l'état des lieux. Elle ne portera en aucun cas atteinte au droit du Bailleur de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu et qui n'auraient pas été effectuées avant son départ.

ARTICLE 5 – Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal mensuel de **1701,47 euros TTC** (non assujettis à la TVA) (indice ILC du 3 ème trimestre 2020 : 115,70)

Le loyer est payable à terme échu le premier jour de chaque mois.

La première échéance interviendra le 1er Avril 2021

En cas de non-paiement total ou partiel, à leurs échéances, des loyers, charges, droits et compléments, les sommes dues porteront intérêts de plein droit au taux légal, de la date d'échéance valant mise en demeure, jusqu'au paiement effectif par le Preneur.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou tout autre titre cambiaire, les sommes dues ne seront considérées comme réglées qu'après encaissement et que la clause résolutoire visée à l'article 11.1 ci-après pourra être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le titre ne serait pas provisionné.

ARTICLE 6- Révision du loyer

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 31 mars 2024.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du 3ème trimestre 2020 , valeur : **115,70**, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

ARTICLE 7 – Taxes

Le Preneur remboursera au Bailleur la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées », sur présentation du justificatif.

ARTICLE 8 - Dépôt de garantie

A la garanties des présentes , le locataire verse au bailleurs, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de **CINQ MILLE NEUF CENT QUATORZE EUROS ET QUARANTE ET UN CENTIMES** (5914,41 €), représentant 3 mois de loyer (charges comprises), à titre de dépôt de garantie.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêt, sera remboursée au locataire, en fin de location, après déménagement et remise des clefs, déductions faites sur justification de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être endu responsable pour le locataire à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 9 - Droit de préférence en cas de vente des Locaux

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Preneur de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Le Preneur disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.
Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Preneur devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.
Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

LR

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 10 – Résiliation – Pénalités

11.1 Clause résolutoire :
11.1.1 Résiliation de plein droit

A défaut de paiement aux termes convenus, de tout ou partie des loyers ou des charges, à défaut de souscription ou de justification des assurances, ainsi qu'en présence de toute autre inexécution ou irrespect des stipulations du bail, la résiliation de plein droit sera, si bon lui semble et même en l'absence de tout préjudice, acquise au Bailleur, un mois après commandement resté infructueux.

Toute tolérance ou la simple connaissance d'une quelconque situation irrégulière ne pourra constituer en soi une acceptation ou renonciation à s'en prévaloir.
Toute exécution ou offre de paiement faite après expiration de ce délai sera réputée nulle et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur, et au départ du Preneur devenu sans droit ni titre.

11.1.2 Résiliation judiciaire
En présence de tout manquement concernant les conditions du présent bail, reconduit, renouvelé ou modifié, notamment quant au respect de la destination expressément stipulée au présent acte, le Bailleur pourra en demander la résiliation judiciaire, toute tolérance ou la simple connaissance d'une quelconque situation irrégulière ne pouvant constituer en soi une acceptation ou renonciation à s'en prévaloir.

Les mêmes manquements pourront motiver le refus de renouvellement,

Aucune mise en demeure préalable à l'assignation ne sera notifiée en cas de non-respect d'une disposition du Code Civil mentionnée aux présentes, sauf au Bailleur d'en décider autrement.

11.2 - Clause pénale :
11.2.1 Refus de prise de possession des locaux

A défaut pour le Preneur de vouloir prendre possession des Locaux à la date de prise d'effet du Bail, le Bailleur aura la faculté de poursuivre le Preneur et faire constater judiciairement que le Bail a pris effet et le Preneur tenu d'en exécuter toutes les obligations ; ou de considérer le Bail caduc et reprendre immédiatement possession des Locaux.

Dans ce cas, le Preneur versera une indemnité égale à un an de loyer, actualisé le cas échéant, sur laquelle s'imputeront le dépôt de garantie et toutes sommes précédemment versées par lui.

11.2.2 Non-paiement et inexécution simples

Dans le cas de non-paiement de tout ou partie du loyer, des charges et autres sommes dues, en cas d'inexécution des réparations locatives incombant au Preneur, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre de clause pénale sans préjudice de son droit au paiement desdits loyers, charges et sommes dues, y compris le terme commencé à la sortie des lieux, et du prix des réparations à la charge du Preneur, et sous la réserve de tous autres dus, droits et actions.

11.2.3 Poursuites pour non-paiement

En cas de poursuites pour non-paiement à leurs échéances, des loyers, charges et accessoires, et du seul fait de la délivrance d'un commandement, le montant des sommes mises en recouvrement sera majoré de dix pour cent à titre de clause pénale, et ce sans préjudice de l'acquit du dépôt de garantie, des intérêts de retard visés à l'article 5 du présent Bail, du paiement des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement, et de l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

11.2.4 Pénalités pour inexécution avec terme à échoir

En cas de résiliation ou d'expulsion, les loyers payés d'avance resteront acquis au Bailleur à titre de clause pénale, et sans préjudice de l'acquit du dépôt de garantie, de tous autres dommages et intérêts et de l'application de l'article 1760 du code civil.

11.2.5 Pénalité pour maintien dans les Locaux

Dans le cas où le Preneur se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, il sera tenu, outre les charges, droits et accessoires, au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au double du dernier loyer payé, ce jusqu'à son expulsion, et sans préjudice de l'acquit du dépôt de garantie.

11.2.6 Pénalité pour indisponibilité des locaux pour travaux après départ du Preneur

Dans l'hypothèse où les locaux seraient indisponibles à la relocation, en raison de travaux de remise en état nécessaires, que le Bailleur aurait à effectuer du fait de la carence du Preneur ayant quitté les lieux, ce dernier sera redevable durant toute la durée de ces travaux d'une indemnité couvrant le préjudice de l'indisponibilité des locaux, équivalente au double du montant du dernier loyer payé, ainsi que des charges pour un montant égal au dernier appel effectué, *prorata temporis* ou au dépenses réelles pour la période des travaux.

ARTICLE 11 – Enregistrement

Les Parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

ARTICLE 12 - Frais - Droits – Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Locataire, seront à la charge exclusive du Locataire qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 13 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :
- Le Bailleur : à son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes
- Le Preneur : à l'adresse des Locaux.

Fait en trois exemplaires, dont un pour chacune des Parties et un pour l'enregistrement

BYR

A Herblay le 31/03/2021

6 42

ANNEXES

ETAT DES LIEUX DU BAIL INITIA

DIAGNOSTICS ERP ET DPE DU BAIL INITIAL