

## **BAIL COMMERCIAL**

**(Soumis aux dispositions du Décret du 30 septembre 1953  
et des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce)**

### **ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

**La société LA CIGALE DE SCHUMAN, Société Civile Immobilière au capital de 5.000 euros, dont le siège social est sis, ZA Saint Estève Bâtiment Côté Mellone – 13360 ROQUEVAIRE, inscrite au RCS de Marseille sous le n° 847 800 810, représentée par son gérant, Monsieur Georges NASCIMENTO**

**CI-APRES DENOMMEE, DANS LE CORPS DE L'ACTE**

**« LE BAILLEUR »**

**D'UNE PART,**

**La société WIPAIX, Société par actions simplifiée au capital de 255.000 euros, dont le siège social est sis 1820, chemin des Près - Lieudit Couteron – 13100 AIX EN PROVENCE, inscrite au RCS d'Aix en Provence sous le n° 852 683 150, représentée par son Président la société MAZZONE Investissements, Société civile exerçant une activité de holding inscrite au RCS d'Aix en Provence sous le n° 828 634 220 elle-même représentée par son associé-gérant Jean Michel MAZZONI.**

**CI-APRES DENOMMEE, DANS LE CORPS DE L'ACTE**

**« LE PRENEUR »**

**D'AUTRE PART,**

**Le BAILLEUR et le PRENEUR sont ci-après dénommés ensemble les "PARTIES".**

## SOMMAIRE

	<i>Pages</i>
<b><u>TITRE I - CONDITIONS GENERALES</u></b>	
Article 1. BAIL – REGIME JURIDIQUE .....	4
Article 2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES.....	4
Article 3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES.....	5
Article 4. DUREE ET PRISE D’EFFET DU BAIL.....	6
Article 5. LOYER.....	6
Article 6 – DEPOT DE GARANTIE .....	9
Article 7. ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX D’ENTREE.....	10
Article 8. IMPOTS – TAXES ET CHARGES .....	11
Article 9. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE.....	14
Article 10. SOUS – LOCATION - LOCATION – GERANCE – GERANCE LIBRE – CESSION.....	21
Article 11. ASSURANCES ET RECOURS.....	24
Article 12. CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS.....	26
Article 13. RESTITUTION DES LIEUX ET REMISE EN ETAT.....	27
Article 14. DESTRUCTION DES LIEUX LOUES .....	28
Article 15. CAUTIONNEMENT – GARANTIE BANCAIRE A 1 <sup>ère</sup> DEMANDE	29
Article 16. VISITE DES LIEUX.....	29
Article 17. MODIFICATIONS – TOLERANCES .....	29
Article 18. RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCES ENERGETIQUES – DECLARATION SINISTRE	29
Article 19. MODIFICATION DE LA FORME JURIDIQUE DU PRENEUR...	30
Article 20. DECLARATIONS .....	30

Article 21. SOLIDARITE – INDIVISIBILITE.....	31
Article 22. FACULTE DE SUBSTITUTION.....	31
Article 23. SORT DES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU PRESENT BAIL	31
Article 24. RECAPITULATION ET VALEUR CONTRACTUELLE DES ANNEXES	31
Article 25. ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATIONS – ATTRIBUTION DE JURIDICTION.....	32
Article 26. FRAIS – HONORAIRES DE COMMERCIALISATION.....	32

\*

**TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES**

Article 1. DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL – DESTINATION	33
Article 2. DUREE - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL - MISE A DISPOSITION ANTICIPEE.....	34
Article 3. LOYER ANNUEL DE BASE.....	35
Article 4. CHARGES.....	35
Article 5. DEPOT DE GARANTIE .....	36
Article 6. INDEXATION.....	36
Article 7. TRAVAUX.....	36
Article 8. CAUTIONNEMENT	37

\*\*\*

# **TITRE I - CONDITIONS GENERALES**

## **Article 1. BAIL – REGIME JURIDIQUE**

Le BAILLEUR donne à BAIL à loyer commercial par les présentes et contre loyer dans les termes et conditions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce ainsi que des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non encore codifiées, (ci-après dénommé le « **BAIL** ») au PRENEUR qui accepte, les locaux ci-après désignés à l'Article 2 (ci-après dénommés les « **LOCAUX LOUES** »).

En dehors des stipulations expresses du présent contrat y dérogeant, le présent BAIL est soumis aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au BAIL à loyer d'immeubles.

## **Article 2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

Le BAILLEUR donne par les présentes à BAIL au PRENEUR qui accepte, un local commercial, situé 61 Avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE, dénommé ci-après les « **LOCAUX LOUES** » dont les caractéristiques générales figurent aux Conditions Particulières des présentes (Article II.1).

Tel que le tout existe, avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits y rattachés, sans exception ni réserve et sans qu'il soit fait plus ample désignation, le PRENEUR déclarant le connaître parfaitement.

Toute erreur soit dans la désignation soit dans la composition des LOCAUX LOUES ne pourra entraîner ni réclamation ni recours du PRENEUR. Les Parties conviennent qu'en cas d'erreur et pour le cas où les surfaces effectivement louées varieraient à la hausse ou à la baisse par rapport aux surfaces indiquées au présent BAIL, ou celles résultant du plan annexé, aucune correction du loyer ne sera effectuée, le PRENEUR et le BAILLEUR en faisant leur perte ou leur avantage.

Le PRENEUR s'interdit d'occuper ou d'encombrer même temporairement tout ou partie des locaux non compris dans la désignation qui précède.

Les Parties conviennent expressément que les LOCAUX LOUES forment un tout unique et indivisible.

Le PRENEUR est dûment informé que les LOCAUX LOUES ne sont pas surveillés et renonce à rechercher la responsabilité du BAILLEUR de ce chef, en cas de survenance d'un quelconque sinistre (par vol, dégradation ou autre).

Le PRENEUR déclare que ces locaux sont conformes à la destination prévue ci-après, pour les avoirs vus et visités et les prend en l'état.

Le PRENEUR reconnaît ici expressément que la totalité de la surface visée à l'article II. 1 des Conditions Particulières constituera une surface utile à son exploitation commerciale et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de loyer sans correctif de quelque nature que ce soit.

### **Article 3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES**

Les LOCAUX LOUES par le présent contrat sont donnés pour la destination mentionnée aux Conditions Particulières ci-après (Article II.1).

D'une façon générale, le PRENEUR ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage ou la nature des LOCAUX LOUES, le PRENEUR ne pouvant sous aucun prétexte modifier même momentanément cette destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les LOCAUX LOUES ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par les articles L.145-47 et suivants du Code du Commerce et sans que les autorisations administratives nécessaires n'aient été le cas échéant préalablement obtenues.

Dès lors, le PRENEUR reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Les LOCAUX LOUES doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinie ainsi qu'éventuellement, et à titre accessoire, à usage de remise ou de réserve.

Le non-respect par le PRENEUR des dispositions visées ci-dessus, pourra donner lieu à la mise en jeu par le BAILLEUR, si bon lui semble, de la clause résolutoire telle que prévue ci-après à l'Article 12.

L'autorisation donnée par LE BAILLEUR pour l'exercice, dans les lieux loués, de l'activité prévue ci-dessus, n'implique de la part du BAILLEUR ni garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice desdites activités, LE BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations. LE PRENEUR devra en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

Le PRENEUR ne pourra, par ailleurs :

- Se prévaloir d'une quelconque exclusivité ou garantie de non-concurrence de la part du BAILLEUR,
- Formuler aucune réclamation auprès du BAILLEUR, qui ne souscrit aucune garantie à cet égard, quant aux difficultés éventuelles d'accès à l'ensemble immobilier, aux insuffisances de signalisation, comme dans le cas où certains locaux dépendant de l'ensemble immobilier resteraient inexploités, quelles que soient les circonstances provoquant ce défaut d'exploitation et le temps pendant lequel il se prolongera,
- Formuler aucune réclamation auprès du BAILLEUR, qui ne souscrit aucune garantie à cet égard, quant à la nature des commerces exploités à proximité du local objet des présentes,

sauf pour le PRENEUR à rechercher directement la responsabilité éventuelle des exploitants concernés, dans le cas où les troubles qu'il subirait de leur fait excéderaient les troubles normaux du voisinage.

#### **Article 4. DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL**

Le présent BAIL est consenti pour une durée stipulée ci-après, aux Conditions Particulières (Article II.2).

Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial et industriel conformément aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de Commerce, le BAIL cessera par la délivrance d'un congé notifié par le Preneur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception avec un préavis de six (6) mois, le PRENEUR disposant de la faculté de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale.

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

Le BAILLEUR aura la faculté de résilier le présent contrat s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-24 du Code de Commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

#### **Article 5. LOYER**

##### **5-1. Montant du loyer**

Le Présent BAIL est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel en principal fixé aux Conditions Particulières ci-après (Article II.3).

Si le présent BAIL ne prend pas effet le premier jour d'un trimestre civil, le PRENEUR payera au BAILLEUR *pro rata temporis* le montant du loyer et des provisions pour charges pour la période à courir entre l'entrée en jouissance et le dernier jour du trimestre civil en cours.

Le PRENEUR s'oblige à payer les impôts, taxes, primes d'assurance et toutes charges remboursables par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du présent BAIL, et notamment les charges de copropriété, si l'immeuble devait ultérieurement être assujéti à un tel régime, aux mêmes échéances, par provisions.

Les loyers sont stipulés portables au siège social du BAILLEUR ou de son mandataire, ou en tout autre lieu notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, au PRENEUR.

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et charges et plus généralement, de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du présent BAIL, le PRENEUR autorise irrévocablement le BAILLEUR ou le mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire dont les références seront indiquées par le PRENEUR, lors de leur échéance, les sommes qui lui seraient dues.

Le PRENEUR remet au BAILLEUR un exemplaire imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire (en Annexe).

Le PRENEUR prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant lui sera communiqué par le BAILLEUR au moins quinze jour à l'avance.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des intérêts prévus ci-après.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

A raison du caractère impératif du mode de règlement exigé par le BAILLEUR, toute opposition effectuée par le PRENEUR audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au BAILLEUR l'application de la clause résolutoire stipulée au présent BAIL.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et de toutes autres sommes exigibles à terme, et un mois après une simple lettre recommandée demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues seront automatiquement majorées de 10%, ce à titre d'indemnité forfaitaire pour le retard et les frais de contentieux, indépendamment de tous autres préjudices subis par le BAILLEUR, et de tous frais de commandement et de recette.

Toutes sommes dues porteront en outre intérêts *pro rata temporis* et jour par jour, à compter de leur date d'exigibilité et sans mise en demeure préalable, au taux appliqué par la BCE à son opération de refinancement la plus récente majoré de dix points.

## **5-2. Indexation annuelle du loyer**

Il est expressément convenu entre les PARTIES que l'indexation prévue au présent Article et à l'Article 6 des Conditions Particulières ci-après, s'appliquera dans les conditions suivantes :

Date de l'indexation : chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du BAIL et pour la première fois au premier anniversaire de la Date de Prise d'Effet du BAIL.

L'indice de base sera le dernier indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et Etudes Economiques (INSEE) connu à la date du présent BAIL.

L'indice servant au calcul de chaque variation périodique à la hausse ou à la baisse sera celui du même trimestre de chaque année.

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

Le loyer de base ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision légale des loyers.

Il sera donc augmenté ou diminué chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Cette indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité.

Les stipulations relatives à l'indexation du loyer constituent pour le BAILLEUR un motif déterminant de son consentement, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

Au cas où pour une cause quelconque, un loyer trimestriel ne pourrait être indexé à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le PRENEUR paiera alors au BAILLEUR pour cette échéance un loyer calculé sur la base du dernier indice publié qui revêtira, en l'espèce, un caractère provisoire. Le calcul définitif et par la suite le règlement de toute différence devra intervenir dès que le montant des loyers indexés aura pu être fixé.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les Parties, ou, à défaut par un Expert choisi par les Parties.

Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire saisi par la partie la plus diligente.

### **5-3. Taxe sur la valeur ajoutée**

Conformément à l'article 260 du *Code général des impôts*, le BAILLEUR déclare opter pour l'assujettissement du BAIL à la TVA.

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR le montant de la TVA ou de toute taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application de la TVA au présent BAIL.

### **5-4. Imputation**

L'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure
- dommages et intérêts
- intérêts

- clause pénale
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie
- créance de loyer ou indemnité d'occupation (concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux)
- provision sur charges.

#### **5-5. Prix du BAIL renouvelé**

Dans le cadre des renouvellements successifs éventuels, les Parties conviennent expressément d'exclure les dispositions du statut des baux commerciaux relatives aux modalités de fixation du prix du BAIL renouvelé, et notamment, la règle dite du « plafonnement » prévue à l'article L.145-34 du Code de commerce.

Le loyer du BAIL renouvelé sera fixé au « Prix du Marché », pour des surfaces équivalentes, au jour du renouvellement.

Tant pour la détermination des loyers de comparaison que pour la détermination du loyer de renouvellement, sera prise en considération la surface contractuelle des locaux sans qu'aucune pondération ne soit pratiquée.

Le « Marché » de référence pris en considération pour les termes de comparaison sera celui de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les LOCAUX LOUES.

Le loyer de base de renouvellement ne pourra en aucun cas être inférieur au loyer facturé au titre de la dernière année précédant le renouvellement, indexé dans les conditions du BAIL.

#### **5-6. Procédure Collective**

Dans le cas où un jugement de redressement ou de liquidation judiciaire serait prononcé à l'encontre du PRENEUR, il est expressément stipulé que toutes les sommes deviendront, en cas de demande expresse du BAILLEUR, payables mensuellement et d'avance.

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

### **Article 6 – DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le PRENEUR verse à la prise d'effet du BAIL un dépôt de garantie dont le montant est stipulé à l'Article 5 des Conditions Particulières ci-après.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui, de toutes les clauses et conditions du BAIL, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des LOCAUX LOUES.

En cas de révision ou de variation du prix de loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal

à un trimestre de loyer.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le PRENEUR s'engage à la rembourser au BAILLEUR à sa première demande écrite.

Les conditions suivantes seront applicables à ce dépôt de garantie :

- Le dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chacune des modifications de loyer de manière à être toujours égal à un trimestre de loyer.
- Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts est destiné à assurer au BAILLEUR le bon paiement des réparations locatives en fin de BAIL, ainsi que toute autre somme qui pourrait alors être due par le PRENEUR à titre de loyer, charges, impôts remboursables ou autres.
- Le BAILLEUR restituera au PRENEUR le montant du dépôt de garantie dans les trois (3) mois de la fin du BAIL ou de son départ effectif, après la libération des LOCAUX LOUES, la remise des clefs, l'exécution des réparations pouvant incomber au PRENEUR à quelque titre que ce soit, et déduction faite de toutes sommes dont il est destiné à garantir le paiement.
- En aucun cas, le PRENEUR ne sera en droit de compenser les derniers termes des loyers et charges avec le dépôt de garantie.
- Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de BAIL, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyers, charges ou impôts remboursables, le PRENEUR devra reconstituer ledit dépôt ; à défaut, le BAIL pourrait être résilié.
- S'agissant d'une créance à l'encontre du PRENEUR, elle est nécessairement connexe à toute créance née des présentes, dont pourrait exciper le BAILLEUR à l'encontre du PRENEUR. Dès lors, dans l'hypothèse d'un redressement judiciaire ou d'une liquidation judiciaire, le BAILLEUR est fondé à compenser le dépôt de garantie avec toutes sommes susceptibles de faire l'objet dans son intérêt d'une déclaration de créance, sans que la compensation ne modifie la nature de la créance et les éventuels privilèges qui y sont rattachés.
- En cas de transmission de la propriété des LOCAUX LOUES par le BAILLEUR, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le PRENEUR accepte d'ores et déjà que le dépôt de garantie soit transmis par le BAILLEUR au nouveau propriétaire des LOCAUX LOUES lors de cette transmission, le PRENEUR faisant son affaire personnelle de toute restitution et/ou réclamation concernant ledit dépôt de garantie contre le nouveau propriétaire, de telle manière que le BAILLEUR ne soit jamais recherché, ni inquiété.

## **Article 7. ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX D'ENTREE**

Le PRENEUR reconnaît avoir vu et visité les LOCAUX LOUES du présent dès avant ce jour et avoir pu vérifier que ceux-ci répondent en tous points aux besoins de l'activité qu'il veut y exercer.

Le PRENEUR prendra possession des LOCAUX LOUES dans l'état où ils se trouveront lors de la prise d'effet du BAIL, comme stipulé à l'Article 1 des Conditions Particulières ci-après, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun travaux supplémentaires, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, aucune modification, adjonction ou transformation quelconque, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices apparents ou cachés.

Le BAILLEUR ne garantit ni l'état des constructions, ni l'adaptation des locaux à l'activité du PRENEUR, ni vices apparents ou cachés de quelque nature qu'ils soient ; les Parties admettant que l'obligation de délivrance du BAILLEUR est remplie par la seule remise des locaux dans leur état actuel, le PRENEUR déclarant par ailleurs les avoir fait auditer par ses techniciens et les déclarer conformes à la destination du BAIL.

Les PARTIES au présent BAIL conviennent que la charge de tous travaux, qu'elle qu'en soit la nature, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation de toute nature ou résulter de prescriptions administratives, relatives à l'hygiène, la salubrité, la sécurité, la construction, l'urbanisme ou autres, sera supportée exclusivement par le PRENEUR, que ces travaux portent sur l'intérieur ou l'extérieur des lieux loués, tel que notamment le ravalement, qu'ils soient la conséquence d'une réglementation ou de prescriptions existantes ou à venir.

Si, du fait de la présence au sein de l'immeuble de plusieurs utilisateurs, les autorités administratives devaient prescrire des mesures et/ou procédures de sécurité et d'accessibilité, le PRENEUR s'oblige à les mettre en œuvre dans les LOCAUX LOUES et à les respecter à ses frais et charges.

Un état des lieux contradictoire par procès-verbal de constat d'huissier est établi, dont les frais sont partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Un original du procès-verbal dressé par l'huissier sera remis aux PARTIES.

## **Article 8. IMPOTS – TAXES ET CHARGES**

Le PRENEUR devra régler au BAILLEUR ou au mandataire qu'il aura désigné la quote-part des charges, travaux, impôts, taxes, redevances relatives aux parties communes et privatives à l'exception des charges, travaux, impôts, taxes, redevances non imputables aux locataires tels que limitativement énumérés à l'article R.145-35 du Code de commerce.

Afin de se conformer à l'obligation de répartition visée à l'article L.145-40-2 du code de commerce, il est précisé que demeurent à la charge du BAILLEUR les charges et travaux énumérés à l'article R 145-35 du Code de commerce :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le local dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR paiera en outre sa quote-part du total des charges, taxes et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble à l'exclusion des travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code Civil, et le cas échéant les honoraires liés à ces travaux, et qui seuls resteront à la charge du BAILLEUR ; étant ici précisé que les travaux d'embellissement de l'immeuble dont le coût excède le coût du remplacement à l'identique seront supportés par le PRENEUR, comme il est dit à l'Article 9-3, 3<sup>ème</sup> alinéa.

### **8-1. Impôts – Taxes**

Les impôts notamment la contribution économique territoriale, les redevances et taxes dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble sont à la charge du BAILLEUR ; par exception à ce qui précède, la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local loué, ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement sont à la charge du PRENEUR qui devra les rembourser au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra acquitter toutes les contributions et charges de ville, de police et de voirie, actuelles ou futures auxquelles les PRENEURS sont ou seront ordinairement tenus, le balayage, le tout-à-l'égout et les redevances pour concession d'eau, de gaz et d'électricité, y compris la location des compteurs installés dans les lieux loués et justifier de ses paiements en cours de BAIL et notamment à l'échéance du BAIL ou avant tout déménagement.

Le PRENEUR paiera les droits proportionnels afférents à ces impôts et charges.

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels (tels que la contribution économique territoriale (ex taxe professionnelle), l'impôt sur les sociétés, la TVA et toutes taxes annexes aux précédentes et, plus généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du CGI ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du BAIL, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

### **8-2. Charges**

Les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du BAIL demeurent à la charge du BAILLEUR mais pourront être imputables au PRENEUR si cette charge venait à lui être imputable au sens de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Les honoraires de gestion technique du local ou de l'immeuble sont à la charge du PRENEUR.

### **8-3. Paiement par le PRENEUR des charges récupérables**

La répartition des charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux entre les différents occupants de l'ensemble immobilier est réalisée au prorata des surfaces de chaque local, avec application, le cas échéant, d'un facteur de pondération.

La surface totale exploitée, mentionnée à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, correspond à la surface visée à l'Article II-1 ci-après des Conditions Particulières.

La surface exploitée s'entend comme celle mise à la disposition du PRENEUR. A cet effet, il est précisé que le PRENEUR ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce instituées par la Loi n° 2014-626 du 18/06/2014, dite « Loi Pinel », le BAILLEUR a établi l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au BAIL avec indication de leur répartition :

Charges supportées par le Preneur :

- Frais d'entretien des parties communes,
- Frais d'eau et de voirie,
- Frais d'éclairage des parties communes,
- Frais et honoraires de gestion technique,
- Remboursement de l'impôt foncier afférent aux LOCAUX LOUES,
- Primes des polices d'assurances souscrites par le BAILLEUR ou son gestionnaire et s'appliquant aux LOCAUX LOUES,
- Frais d'entretien, de nettoyage, de gardiennage et de vidéosurveillance des parties communes du bâtiment,
- Frais de consommation électrique des parties communes du bâtiment,
- Frais de contrôle sécurité, installations électriques, incendie des parties communes du bâtiment.

La liste des catégories de charges, impôts taxes et redevances liés au BAIL pourra être modifiée ou complétée en Cours de BAIL. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR informera en cours de BAIL le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Par ailleurs, il est ici indiqué et accepté expressément par le PRENEUR que, compte tenu de l'évolution possible des réglementations et des demandes des compagnies d'assurances et/ou suite à des modifications ou des travaux d'extension ou de surélévation affectant l'ensemble immobilier, le montant de ces charges pourra être modifié en cours de BAIL notamment pour tenir compte de ces modifications.

Le BAILLEUR précise qu'il n'envisage pas à ce jour de réaliser des travaux dans les trois années suivant la date des présentes.

#### **Origine des charges et principes de répartition :**

La répartition des charges, impôts, taxes et redevances est réalisée au prorata de la surface occupée dans l'ensemble immobilier.

Les charges seront réglées par provisions trimestrielles, concomitamment aux échéances de loyer.

Pour la première année de location, le PRENEUR versera, en sus du loyer, une provision sur charge dont le montant et les modalités de paiement sont fixés au Conditions Particulières (Article II.4).

Une régularisation interviendra trois mois après l'établissement du compte définitif des charges, le PRENEUR devant procéder au paiement du solde des charges dans les 15 jours de l'envoi par le BAILLEUR ou son mandataire de la demande qui en sera faite.

Dans l'hypothèse où le solde du PRENEUR serait créditeur, le crédit sera porté au compte du PRENEUR et déduit du trimestre suivant.

Le BAILLEUR pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

La première provision sera appelée en même temps que le 1<sup>er</sup> loyer, le montant dû sera calculé *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

## **Article 9. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE**

Le présent BAIL est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

### **9-1. Etat des Lieux**

Le PRENEUR prend les lieux en l'état et ne pourra exiger du BAILLEUR aucuns travaux ou réparations au cours du BAIL dans les lieux loués, à la seule exception des grosses réparations limitativement énumérées par l'article 606 du code civil, dès lors que celles-ci s'avèreront nécessaires.

Le PRENEUR déclare qu'il fera son affaire personnelle de tous travaux qui seront nécessaires pour adapter les lieux tels qu'ils lui sont livrés à l'exercice de son activité, et qu'il a parfaitement mesuré les conséquences de cet engagement, renonçant ainsi à rechercher le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit à ce titre.

Les charges liées au téléphone, à l'électricité, à l'eau et au chauffage/climatisation sont à la charge exclusive du PRENEUR.

### **9-2. Téléphone – Electricité- Eau - Chauffage**

En ce qui concerne l'usage du téléphone, de l'eau et de l'électricité, le PRENEUR devra s'entendre directement avec les compagnies distributrices, et fera son affaire personnelle de l'obtention des contrats à son nom et des installations nécessaires.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des branchements des fluides qui lui sont nécessaires, et en assumera intégralement les taxes et redevances, et consommations personnelles, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

Le PRENEUR ne pourra faire aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux et de l'électricité provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit de travaux ou de réparations, soit de gelées.

Il ne sera dû au PRENEUR aucune indemnité ou diminution de loyer pour ces restrictions ou interruptions qui viendraient à être apportées à la fourniture de ce service.

### 9-3. Entretien – Réparations

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les LOCAUX LOUES pendant la durée du BAIL et à ses frais, toutes les menues réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage, et en général toute réfection ou tout remplacement, à l'exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, dès qu'ils s'avèreront nécessaires. Tous les frais de ravalement, même s'ils découlent d'une injonction de l'autorité administrative, seront à la charge du PRENEUR.

Demeurent à la charge du BAILLEUR les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des LOCAUX LOUES lorsque les travaux nécessaires pour y remédier constituent de grosses réparations, sauf si celle-ci est causée par la négligence du PRENEUR dans l'exécution de ses obligations de réparation et d'entretien locatif.

Au titre des réparations locatives, le PRENEUR devra notamment, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des LOCAUX LOUES, les installations techniques les accessoires d'équipement et la devanture, procéder à la réfection de toutes peintures nécessaires et au remplacement de ce qui ne pourra être réparé ; entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des LOCAUX LOUES, et en particulier les châssis vitrés. Il devra, notamment, l'énonciation étant purement indicative et non limitative, assumer l'entretien complet ainsi que toute réparation, de même que le remplacement des canalisations, tuyauteries, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides.

Le PRENEUR devra en outre entretenir, s'il y a lieu, les revêtements de sols en bon état d'entretien et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, de manière à les rendre en fin de BAIL en bon état.

D'une manière générale, le PRENEUR devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les LOCAUX LOUES, de remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

Le PRENEUR s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le PRENEUR ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les LOCAUX LOUES. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les LOCAUX LOUES et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Il fera effectuer à ses frais et à sa charge, tous les travaux, aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou qui viendraient à être prescrits par toute législation ou réglementation quelconque propre à l'activité exercée par le PRENEUR dans les LOCAUX LOUES, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité, ou d'accessibilité, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet, tant lors de l'entrée dans les lieux que durant l'exécution du présent contrat, et ce, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

Il sera tenu d'installer, si nécessaire, des extincteurs et devra se conformer, en ce qui concerne leurs installations et les contrats d'entretien qu'il souscrira, aux règles en vigueur et notamment celles édictées par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie.

Le PRENEUR supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit, des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel et de sa clientèle.

Le PRENEUR ne pourra faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existants ou pouvant exister dans les LOCAUX LOUES.

Il devra supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieures ou tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage ou des télécommunications.

Le PRENEUR laissera le BAILLEUR, son représentant ou son architecte, et tous autres entreprises et ouvriers, pénétrer dans les LOCAUX LOUES et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, aux heures d'ouverture des LOCAUX LOUES et en présence d'un représentant du PRENEUR. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles après s'être mis d'accord avec le BAILLEUR sur le planning prévu à cet effet.

En cas de carence avérée du PRENEUR et 15 jours après une simple notification faite par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, le BAILLEUR pourra faire exécuter aux frais de celui-ci tous les travaux d'entretien ou de réparation nécessaires, par toute entreprise de son choix.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme de loyer suivant l'exécution des travaux.

#### **9-4. Aménagements – Transformations – Travaux du PRENEUR**

Le PRENEUR aura, en vue de son installation et d'une manière générale pendant toute la durée du BAIL, la faculté de faire dans les LOCAUX LOUES tous les travaux d'amélioration et de transformation qu'il jugera nécessaires à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité des bâtiments et ouvrages, et à l'esthétique de l'immeuble, ou bien entraîne un changement de destination des LOCAUX LOUES.

Tous les travaux comportant changement de distribution, cloisonnement, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie qu'elle qu'en soit la source d'énergie, démolition quelconque, construction, y compris de mezzanine, ou modification de quelque nature que ce soit dans les LOCAUX LOUES, à l'exclusion des travaux d'entretien courant, des travaux de peinture ou de décoration intérieure, devront faire l'objet d'une demande d'agrément préalable et par écrit du BAILLEUR sous la forme d'un dossier complet comprenant les documents suivants :

- un descriptif précis des travaux et équipements prévus (pièces écrites et graphiques),
- un rapport écrit d'un bureau de contrôle notoirement connu avant travaux confirmant que les travaux projetés ne portent pas atteinte à la solidité de l'IMMEUBLE et de ses principales structures et qu'ils sont conformes à la législation, réglementation et normes applicables notamment en matière de sécurité des personnes,
- le cas échéant, le projet de dossier de demande d'autorisation de construire (déclaration de travaux, demande de permis de construire et/ou de démolir).

Toute absence de réponse du BAILLEUR dans les quinze (15) jours ouvrés de la réception de l'ensemble des documents susvisés étant considérée comme une non-acceptation de sa part.

Le BAILLEUR ne pourra refuser son agrément au PRENEUR que pour un motif légitime et sérieux. Pour obtenir l'agrément susvisé, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans ou notes techniques.

Tous les travaux du PRENEUR seront exécutés, si bon semble au BAILLEUR, sous la surveillance d'un des Architectes et /ou Bureau d'Etude de l'immeuble. Les entreprises devront, pour l'organisation de leur chantier, se conformer aux indications données par le BAILLEUR ou par son Architecte et/ou Bureau d'Etude.

Les honoraires de l'Architecte et/ou du Bureau d'Etude du BAILLEUR seront supportés en totalité par le PRENEUR.

Si nécessaire, le PRENEUR devra déposer auprès des services de l'urbanisme compétents, un dossier d'aménagement. Ce dossier est destiné à s'assurer que l'établissement satisfait aux conditions de sécurité prévues aux articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux règles d'accessibilité (articles R.111-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR l'autorisation qui pourrait lui être délivrée par l'autorité compétente, si les travaux entrepris par le PRENEUR concernent des locaux destinés à recevoir du public.

Pendant la période de réalisation des travaux d'aménagement de son local, le PRENEUR devra couvrir dès son entrée dans les lieux, même si celle-ci est antérieure à la prise d'effet du BAIL, les risques afférents à ses propres travaux en contractant une police d'assurance responsabilité civile auprès d'une compagnie notoire dont le siège social est en France et en justifier spontanément auprès du BAILLEUR.

Tous ces travaux seront exécutés aux frais, risques, et sous l'entière responsabilité du PRENEUR, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le PRENEUR souscrira, si nécessaire, compte-tenu de la nature des travaux, une assurance dommages ouvrage (D.O) et ce conformément à l'obligation édictée par l'article L. 242-1 du Code des assurances avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants appropriés.

Le PRENEUR devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestations, de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser (notamment responsabilité civile et décennale).

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR, après la réalisation des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme de ces polices ou, à défaut, les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues.

A cet égard, le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruit, odeurs, chaleur ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux et veillera à la souscription de toutes les assurances nécessaires par ces intervenants y compris tout sous-traitant éventuel, de telle manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Au cas où l'une quelconque des dispositions ci-dessus serait transgressée par le PRENEUR, le BAILLEUR aura la faculté de demander au Juge des référés la suspension immédiate des travaux, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de la mise en œuvre de la clause résolutoire.

#### **9-5. Améliorations**

Le BAILLEUR bénéficiera par voie d'accession en fin d'occupation (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire) sans que le PRENEUR puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, et le cas échéant ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, effectués soit lors de la prise en possession, soit en cours de BAIL.

Plus généralement, le BAILLEUR bénéficiera par voie d'accession en fin d'occupation de tous travaux, quelle qu'en soit la nature : finition, modification, amélioration ou réparation pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

Le PRENEUR devra en tout état de cause fermer à ses frais les ouvertures qui auraient été pratiquées dans les murs mitoyens, et rendre les lieux en parfait état de réparations locatives.

Le PRENEUR pourra reprendre ses meubles, objets mobiliers, installations diverses propres à son activité, même scellés aux murs mais en réparant, le cas échéant, les dégradations causées par cette dépose.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations mobiles, fixés par des boulons et non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination au sens des articles 517 et suivants du Code civil, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

### **9-6. Esthétique de l'Immeuble**

Tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'Immeuble devra être soumis à l'approbation écrite et préalable du BAILLEUR. Le PRENEUR ne pourra pas apposer une enseigne sur l'immeuble dans lequel se trouvent les LOCAUX LOUES.

Des supports sont prévus, dans l'ensemble immobilier, pour recevoir une signalisation individuelle correspondant aux normes définies par le BAILLEUR.

Le PRENEUR pourra solliciter le BAILLEUR pour la pose d'une signalétique aux emplacements prévus à cet effet, et ce, aux frais exclusifs du PRENEUR.

### **9-7. Jouissance des lieux en bon père de famille**

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en « bon père de famille » suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage ; notamment quant au bruit, à l'odeur, à la fumée et à toutes exhalaisons, et d'une façon générale ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Le non-respect de cette clause entraînant, si bon semble au BAILLEUR, la mise en jeu de la clause résolutoire, prévue au présent bail, suivant mise en demeure restée infructueuse.

Le PRENEUR s'oblige à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'ensemble immobilier.

Le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les LOCAUX LOUES des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité des LOCAUX LOUES ou de l'immeuble, d'utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit.

Il s'interdit d'avoir dans les LOCAUX LOUES tout appareil ou animal qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins.

Le PRENEUR fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le PRENEUR s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage, et aucun appareil électrique ou autre perturbateur d'ondes de télécommunication, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs appropriés permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage.

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.

Le PRENEUR devra exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention, aucune plainte ni réclamation de quiconque, le PRENEUR faisant son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à ce sujet au BAILLEUR, de manière à ce que celui-ci ne soit jamais inquiété ni recherché.

#### **9-8. Réparations et travaux dans l'immeuble**

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire tous travaux de réparation, de transformation, d'amélioration ou de reconstruction indispensables à la préservation de la solidité de l'IMMEUBLE, que le BAILLEUR serait amené à faire exécuter en cours de BAIL dans les lieux loués ainsi que dans l'IMMEUBLE dont ils dépendent, sans pouvoir en discuter l'urgence ou la nécessité, quelles qu'en soient la nature dans les conditions de l'article 1724 du Code civil. Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du Bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le BAILLEUR ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

De même, le PRENEUR devra souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1723 du code civil, tous travaux de modification du local loué que le BAILLEUR devrait effectuer dans l'intérêt de l'ensemble immobilier, étant entendu que ces travaux seront effectués dans les conditions les moins dommageables pour le PRENEUR.

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 produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

Le PRENEUR sera tenu de donner accès au BAILLEUR, à ses mandataires, architectes, entreprises ou ouvriers, pour visiter, réparer et entretenir l'ensemble immobilier. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'une concertation ou d'un préavis d'au moins vingt-quatre heures.

#### **9-9. Garnissement et obligation d'exploiter**

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment exploités conformément aux usages de sa profession. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel et objets mobiliers en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en seront l'accessoire.

Le PRENEUR devra maintenir les LOCAUX LOUES en état permanent d'exploitation effective et normale, sans interruption.

Toute infraction à la présente clause pourra donner lieu à la mise en jeu de la clause résolutoire.

Le PRENEUR veillera à ce que sa réputation commerciale ne soit pas suspectée.

#### **9-10. Respect des prescriptions administratives**

Le PRENEUR devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

### **Article 10. Sous – location - Location – gérance – Gérance libre - Cession**

#### **10-1. Sous-location**

Le PRENEUR ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans la jouissance des LOCAUX LOUES, qu'il s'engage à occuper personnellement et continuellement selon la destination ci-dessus précisée.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas, et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou partie les LOCAUX LOUES, sans le consentement, préalable, exprès et par écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'interdit également de domicilier dans les LOCAUX LOUES toute personne physique ou morale.

Toute sous-location, si elle est autorisée par le BAILLEUR, devra satisfaire aux conditions suivantes :

- le projet de contrat de sous-location devra être soumis préalablement au BAILLEUR ;
- L'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR devra être recueillie ;
- le montant du sous loyer ne pourra être supérieur au montant du loyer dû par le PRENEUR au BAILLEUR ;
- La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas excéder celle du BAIL ;
- Le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR une copie de tout contrat de sous-location dans un délai de quinze (15) jours à compter de sa signature.

Toute sous-location, si elle est autorisée par le BAILLEUR, devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé. Les sous-Preneurs devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du BAIL.

En cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent BAIL.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-PRENEUR, même autorisé, ne bénéficiera pas à l'encontre du BAILLEUR du droit direct au renouvellement prévu par l'article L145-32 du Code de commerce.

Par suite, la sous-location sera consentie par le PRENEUR à ses risques et périls, celui-ci faisant son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-PRENEUR et du paiement de toute indemnité à laquelle ce dernier pourrait prétendre.

A défaut de renouvellement du BAIL, de même qu'en cas de départ du PRENEUR quelle qu'en soit la cause (congé, résiliation amiable ou judiciaire, acquisition de la clause résolutoire), entraînant la résiliation anticipée du BAIL, le BAIL de sous-location se trouvera de plein droit résilié et le sous-PRENEUR ne pourra se prévaloir à l'égard du BAILLEUR du statut des baux commerciaux et en particulier du droit direct au renouvellement du BAIL découlant de l'article L 145-32 du Code de Commerce.

Les polices d'assurance du sous-PRENEUR devront prévoir une clause de renonciation à recours de la part du sous-PRENEUR et de son assureur contre le BAILLEUR, son personnel, ses mandataires et ses assureurs ainsi qu'une clause de renonciation à recours réciproques entre le PRENEUR et le sous-PRENEUR et leurs assureurs respectifs. A titre de réciprocité, le BAILLEUR, le PRENEUR ainsi que leurs assureurs, renoncent en cas de sinistre couvert par les garanties visées au Chapitre III ci-après à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre contre le sous-PRENEUR, son personnel, ses mandataires et assureurs.

Tout contrat de sous-location devra reproduire la présente clause et mentionner la renonciation expresse du sous-PRENEUR à toute revendication à l'endroit du BAILLEUR.

#### **10-2. Location – gérance – Gérance libre :**

Le PRENEUR s'interdit de donner en location-gérance ou en gérance libre tout ou partie de son fonds de commerce.

#### **10-3. Cession :**

##### **10-3.1. Cession du droit au BAIL à l'acquéreur du fonds de commerce**

Toute cession du seul droit au BAIL est interdite.

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au BAIL, à titre gratuit ou onéreux, sinon à l'acquéreur de son fonds de commerce, dans la mesure où ce dernier exerce la même activité, la cession devant comporter garantie solidaire du cédant avec le cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du BAIL.

Dans ce cas, le PRENEUR devra présenter le cessionnaire à l'agrément du BAILLEUR, avec toutes les précisions nécessaires formulées par écrit quant à sa solvabilité et plus généralement sa capacité à respecter les stipulations du BAIL.

A compter de la cession du présent BAIL, cette clause de garantie ne peut être invoquée par le BAILLEUR à l'encontre du cédant que pendant une période de 3 années.

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à la cession par une notification effectuée au moins huit jours à l'avance.

Le PRENEUR ne pourra faire l'apport de son droit au BAIL à une société de quelque forme que ce soit, qu'avec l'autorisation écrite et préalable du BAILLEUR qui pourra exiger que des personnes physiques ou morales solvables se portent cautions solidaires de la société.

### **10-3.2. Dans tous les cas de cession**

La cession ne pourra être valable que si à la date de la cession, toutes les sommes (loyers, charges, réparations, ....) dues au BAILLEUR par le PRENEUR cédant, sont intégralement payées.

Le Cédant et le Cessionnaire resteront garants solidaires, sans bénéfice de discussion, ni de division, pour le paiement des loyers, charges et de leurs accessoires, taxes, impôts, redevances, indemnités de toute sorte, y compris d'occupation, .... et plus généralement pour le règlement de toute somme due en vertu du BAIL, au moment de la cession ou postérieurement, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses du BAIL. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives ; il y aura ainsi solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs.

Cette clause de garantie devra être reproduite dans toute acte de cession du bail avec ou sans le fonds de commerce.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail par le débiteur, l'Administrateur ou le Liquidateur, ne pourra être réalisée que sous les conditions indiquées ci-dessus.

La cession devra être constatée par écrit, dont le texte intégral aura été préalablement soumis au BAILLEUR, une copie de l'acte de cession devant, en outre, être remise au BAILLEUR dans le mois de la signature aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du BAIL.

La cession devra être signifiée au BAILLEUR dans les termes de l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense du BAILLEUR d'exécuter cette formalité.

Cette formalité n'emporte pour autant ni adhésion par le BAILLEUR aux clauses de l'acte de cession ni une quelconque novation à ses droits et actions.

## Article 11. ASSURANCES ET RECOURS

### 11-1. Assurances

#### a) Assurances du BAILLEUR

Le BAILLEUR a souscrit pour l'ensemble immobilier dont font partie les locaux présentement loués, des polices d'assurances contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage.

Il a également couvert sa responsabilité civile en tant que propriétaire d'immeuble.  
Les primes d'assurances sont incluses dans les charges visées à l'article « Charges »

#### b) Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR devra remettre spontanément au BAILLEUR, au plus tard le jour fixé pour l'entrée en jouissance, et ensuite une fois par an, une attestation d'assurance conforme aux stipulations suivantes :

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 ainsi que les risques liés à l'environnement.

Le PRENEUR garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, dans le cadre des risques propres à son exploitation, le mobilier, matériel et les marchandises lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques de :

- incendie, explosion, foudre,
- chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules identifiés,
- tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée,
- grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats,
- dégât des eaux, fuite accidentelle des RIA ou des sprinklers,
- gel des canalisations et réseaux de RIA ou des sprinklers,
- bris de glace,
- détérioration immobilière en cas de vol ou vandalisme ou choc de véhicules lui appartenant ou non identifié.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances pendant 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 l'entrée en jouissance.

**c) Renonciation à recours**

Le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, du fait de la destruction totale ou partielle des biens lui appartenant, ou à lui confiés, tels que marchandises, matériels, aménagements, installations, équipements et tous autres objets mobiliers, valeurs quelconques, et consécutivement de tous autres dommages de quelque nature que ce soit, tels que privation ou trouble de jouissance des LOCAUX LOUES, frais supplémentaires ou perte d'exploitation. Le PRENEUR s'assurera que ses assureurs renoncent dans les mêmes termes et conditions à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le BAILLEUR, à titre de réciprocité, renonce, à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de destruction totale ou partielle des biens lui appartenant, soit les biens immobiliers mais aussi les aménagements, installations qui lui ont été rattachés lors de la construction et consécutivement, et tous autres dommages de quelque nature que ce soit, tels que perte de loyers ou frais supplémentaires de remise en état, de reconstruction ou mise en conformité à l'exception des cas de faute lourde, d'imprudence ou de dol de la part du PRENEUR. Le BAILLEUR s'assurera que ses assureurs renoncent dans les mêmes termes et conditions à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait pour le propriétaire des surprimes d'assurances, le PRENEUR devra lui rembourser le montant de ces surprimes.

Le PRENEUR ne pourra invoquer la responsabilité du BAILLEUR et de ses mandataires, en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et plus généralement, de troubles apportés par des tiers dans les LOCAUX LOUES ou des dépendances de l'IMMEUBLE, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des LOCAUX LOUES ; le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour rétablir les lieux dans le cas où les LOCAUX LOUES seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres catastrophes naturelles, fuites d'eau, écoulement par châteaux, parties vitrées...

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 s'engage à respecter les mesures destinées à maintenir au meilleur niveau les conditions de sécurité.

Le PRENEUR s'engage à faire renoncer à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs tout occupant partiel ou total et ses assureurs à quelque titre que ce soit au jour d'un sinistre.

Au titre de la réciprocité, le BAILLEUR renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs, renonciation à quelque titre que ce soit contre tout occupant partiel.

**11-2. Renonciation à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR**

Le PRENEUR renonce expressément à exercer tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage, acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou dans l'ensemble immobilier ;
- en cas d'absence, de modification ou de suppression du gardiennage s'il en existait un de l'ensemble immobilier ;
- au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie par suite de vices de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR ;
- en cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, du fonctionnement des ascenseurs, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toutes sources d'énergie et fluides quelconques ;
- en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR ;
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des matériels et marchandises détériorées ou de tous autres dégâts ;
- en cas de vices apparents ou cachés, ou de défauts de la chose louée, relevant de la responsabilité des constructeurs par application des articles 1792 et suivants du code civil,

le BAILLEUR s'engageant à mettre en œuvre les procédures nécessaires, y compris dans le cadre de l'assurance dommages ouvrage, pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts.

### **11-3. Renonciation à recours en cas d'expropriation ou de mise en alignement de l'immeuble**

Le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR en cas d'expropriation totale ou partielle des lieux loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le PRENEUR directement contre l'Administration ou l'autorité responsable.

## **Article 12. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS**

Le présent BAIL sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, ou de ses accessoires, notamment du dépôt de garantie ou de ses compléments, ou des charges et remboursements divers, ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux, comme des frais d'actes extrajudiciaires, ou plus généralement de toute somme due en vertu du BAIL et de ses suites, ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent BAIL ou en cas de violation par le PRENEUR des obligations qui lui sont imposées par des textes légaux ou réglementaires, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, signifié à personne ou à domicile élu, resté sans effet.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référés, pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura d'autre part, la faculté distincte quinze jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du PRENEUR. Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers payés d'avance et le dépôt de garantie resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts, en réparation du dommage résultant des agissements du PRENEUR ayant ou non provoqué cette résiliation.

Tous frais de procédure, de poursuites, de mesures conservatoires, de pénalités, de condamnations, honoraires d'avocats et frais d'huissier ainsi que tous frais de levée d'états et de notifications, si celles-ci sont nécessaires conformément à l'Article L.143-2 du Code de Commerce, resteront à la charge du PRENEUR, et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer ; leur non-paiement pouvant entraîner la résiliation du BAIL par le jeu de la clause résolutoire.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du BAIL sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

Il demeure expressément convenu que sans la clause résolutoire susvisée le présent BAIL n'aurait jamais été consenti. Par conséquent, en aucun cas, cette clause ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les Parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil.

Le non-paiement tardif de quatre avis d'échéance consécutifs ou non au cours du BAIL constituera un motif grave légitime de refus de renouvellement du BAIL sans indemnité.

### **Article 13. RESTITUTION DES LIEUX ET REMISE EN ETAT**

Le PRENEUR est tenu, lors du déménagement, et préalablement à tout enlèvement, même partiel, du mobilier, de justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment de la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les loyers et accessoires.

Le PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration du BAIL, remettre les LOCAUX LOUES au BAILLEUR en l'état d'origine tel qu'il résulte du constat contradictoire établi par Huissier lors de l'entrée dans les lieux.

Cette remise des lieux en l'état d'origine sera constatée par un état des lieux contradictoire établi par huissier.

Cet état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les PARTIES comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent aux jours et heures 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 LOUES, les frais correspondants étant à la charge exclusive du PRENEUR.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le PRENEUR devra dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du BAILLEUR, donner son accord sur lesdits devis.

Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même dans le délai ci-dessus, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.

Il est par ailleurs expressément convenu que la restitution des clés au BAILLEUR ou leur acceptation par ce dernier ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu en vertu de la loi et des clauses et conditions du présent BAIL.

Au cas où après cessation ou résiliation du BAIL les LOCAUX LOUES 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 double du loyer de la dernière année ; tout mois commencé étant dû.

Les charges seront également dues jusqu'au jour où les LOCAUX LOUES auront été restitués au BAILLEUR, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Nonobstant la remise des clés, le BAIL se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration ; le loyer restant dû jusqu'à ce terme sauf accord contraire des PARTIES.

#### **Article 14. DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

Si les lieux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent BAIL sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle, le présent BAIL pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, sans préjudice pour le BAILLEUR de son droit éventuel contre le PRENEUR si la destruction est imputable à ce dernier.

En outre, au cas où les LOCAUX LOUES seraient détruits en partie ou en totalité par un incendie, le PRENEUR ne pourra de convention expresse réclamer aucune indemnité que celle qui sera allouée au BAILLEUR par sa compagnie d'assurance pour les dommages causés au PRENEUR.

## **Article 15. CAUTIONNEMENT – GARANTIE BANCAIRE A 1<sup>ère</sup> DEMANDE**

### **15-1. Cautionnement**

SANS OBJET

### **15-2. Garantie bancaire à première demande**

SANS OBJET

## **Article 16. VISITE DES LIEUX**

Un droit de visite existera en tout temps, au profit du BAILLEUR et par toute personne autorisée par lui, en cas de mise en vente des LOCAUX LOUES et également en vue de leur relocation. Dans ce cas, le PRENEUR devra laisser apposer tous écriteaux de vente ou de location aux emplacements convenant au BAILLEUR qui ne devront toutefois pas gêner son exploitation.

## **Article 17. MODIFICATIONS – TOLERANCES**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral signé par les deux parties.

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite, soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulation qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

## **Article 18. RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCES ENERGETIQUES – DECLARATION DE SINISTRE**

Le BAILLEUR déclare que :

- les locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité ; en conséquence, un imprimé *ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS* établi par le BAILLEUR selon le modèle diffusé par le Ministère de l'écologie et du développement durable et mentionnant les aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués et établi en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement est annexé aux présentes (*ANNEXE*).

Le BAILLEUR remet au PRENEUR le diagnostic de performance énergétique établi conformément aux prescriptions des dispositions des articles L 134-1 et suivants et de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, et de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989

portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et tendant à améliorer les rapports locatifs. (ANNEXE)

Un état des risques de pollution des sols est fourni en Annexe.

En tant que de besoin, le BAILLEUR déclare, en outre, qu'à sa connaissance les LOCAUX LOUES objet du présent BAIL n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances.

En outre, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance :

- Les LOCAUX LOUES n'ont jamais été utilisés aux fins d'activités nuisibles pour la santé et l'environnement ou réglementées dans ce cadre, et notamment les lieux loués n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée et le précédent propriétaire ou occupant ne l'a jamais informé que de telles activités nuisibles y aient été exercées.

### **Article 19. Modification de la forme juridique du PRENEUR**

Le PRENEUR s'engage à notifier spontanément et immédiatement au BAILLEUR les modifications statutaires suivantes : transformation, changement de dénomination ou de raison sociale ou changement de siège social, changement d'organe représentant la société.

Le PRENEUR s'engage, dans les mêmes conditions que ci-dessus, à informer le BAILLEUR de toute modification dans la répartition du capital social, entraînant ou non un changement de majorité, et de toute procédure collective ouverte à son encontre (redressement judiciaire, liquidation judiciaire, sauvegarde, conciliation).

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception du nantissement de son fonds de commerce, et ce dès l'instant où le PRENEUR aura consenti à une personne morale ou physique quelconque ce type de garantie.

### **Article 20 - DECLARATIONS**

Le BAILLEUR déclare et garantit ce qui suit :

- Qu'il a la libre disposition des locaux présentement loués,
- Qu'il n'est sous le coup d'aucune injonction particulière, notamment de mise en conformité,

Le BAILLEUR déclare qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, redressement ou liquidation judiciaire et, d'une manière générale, n'est pas soumis à une procédure résultant des articles L 620-1 et suivants du Code de Commerce.

LE PRENEUR fait les déclarations suivantes qu'il garantit :

Il n'a jamais été en état de redressement, liquidation judiciaire ou règlement amiable.

Il n'est pas en état de cessation des paiements, ni à la veille d'un tel état.

Il n'est pas l'objet d'une décision de sauvegarde de justice, ni d'aucune mesure restreignant sa capacité civile et/ou de disposition.

Il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à la conclusion des présentes.

#### **Article 21. SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent BAIL pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du PRENEUR avant la fin du BAIL. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

#### **Article 22. FACULTE DE SUBSTITUTION**

Le PRENEUR reconnaît qu'il n'a pas été amené à contracter le présent BAIL en considération de la personne du BAILLEUR, ses dirigeants ou ses Associés. Le PRENEUR reconnaît ainsi au BAILLEUR le droit de transférer en tout ou partie les droits qu'il tient du présent BAIL à toute société, en particulier toute SCI, SARL ou SCCV, existante ou à créer.

#### **Article 23. SORT DES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU PRESENT BAIL**

Le présent contrat de BAIL, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à BAIL des LOCAUX LOUES.

#### **Article 24. RECAPITULATION ET VALEUR CONTRACTUELLE DES ANNEXES**

Le PRENEUR déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui font partie intégrante du dossier contractuel locatif ; leur respect sera sanctionné de la même manière que le BAIL, avec lequel ils forment un tout indissociable et indivisible :

- Plan du Local
- État des risques et pollutions
- Diagnostic de Performance Energétique
- Liste des charges
- Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux (article L.145-40-2 du Code de commerce)
- Rapport de fin de travaux de désamiantage
- Autorisation de prélèvement
- Plan de création de l'issue de secours proposé par le PRENEUR

## **Article 25 ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATIONS – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son Siège sus indiqué et le PRENEUR en les lieux loués.

Pour être valable, toute notification devant être effectuée en vertu du BAIL, devra être faite, sauf accord contraire et écrit des PARTIES, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte d'Huissier lorsque les lois et règlement le prévoient.

Le BAIL est soumis à la loi française. En cas de difficultés dans l'exécution des obligations figurant au BAIL, les PARTIES rechercheront avant tout une solution amiable.

Dans l'hypothèse où elles n'y parviendraient pas, tout litige ou contestation auxquels le BAIL pourrait donner lieu, tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa résiliation, sera porté devant la juridiction compétente du lieu de situation des LOCAUX LOUES.

## **Article 26. FRAIS - HONORAIRES DE COMMERCIALISATION ET DE REDACTION**

Le PRENEUR reconnaît que les termes, prix et conditions du présent acte ont été négociés par la société ASISCO, Société par Actions Simplifiée immatriculée au RCS de Marseille n°808 981 484, sise 6 Lot. St Pierre 13390 AURIOL et représentée par Monsieur Christophe SOSCIA en sa qualité de Président.

Le PRENEUR s'engage à s'acquitter dans un délai de 8 jours suivant la Date d'Effet du BAIL visée à l'article 2 des Conditions Particulières, des honoraires dus à la société ASISCO pour un montant de **3898,5 euros** hors taxes (TVA en sus).

Le BAILLEUR s'engage à s'acquitter dans un délai de 8 jours suivant la Date d'Effet du BAIL visée à l'article 2 des Conditions Particulières, des honoraires dus à la société ASISCO pour un montant de **3898,5 euros** hors taxes (TVA en sus).

Le BAILLEUR prendra intégralement à sa charge les frais relatifs à la rédaction du présent bail.

\*\*\*

\*

## TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES

Les Conditions Particulières ci-après, complètent ou modifient les Conditions Générales du TITRE I, étant ici précisé que l'ensemble de ces Conditions Générales et Particulières constitue un tout indivisible qui engage irrévocablement les Parties et qu'en cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ce sont ces dernières qui prévaudront.

### Article 1. DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL - DESTINATION

- **Désignation :**

Les LOCAUX LOUES sont situés dans un immeuble cadastré 810 D 107 sis, 61 Avenue Robert Schuman à MARSEILLE (13002) composé de 4 étages sur rez de chaussée et cave et constituent :

- ⇒ Un local commercial en rez de chaussée d'une surface de plancher d'environ 113 m<sup>2</sup> accessible depuis l'Avenue Robert Schuman telle que cette superficie est définie sur le plan ci-annexé et d'une cave livrée en l'état.

Le PRENEUR reconnaît ici expressément que la totalité de la surface louée constituera une surface exploitée au titre de son exploitation commerciale et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de loyer ou d'indemnité d'occupation, sans correctif de quelque nature que ce soit et sans pondération.

Toutes les dispositions du présent BAIL ou de tout document contractuel mentionnant des mètres carrés font référence à des surfaces de plancher et constituent de convention expresse entre les parties la surface exploitée.

En cas de contestation de la surface de la part du PRENEUR, une vérification aura lieu entre le géomètre du PRENEUR et celui du BAILLEUR ; cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée dans le mois de la prise de possession des lieux loués. Les frais de cette expertise contradictoire seront intégralement à la charge du PRENEUR.

- **Etat du local :**

Un plan des lieux est annexé au présent acte (*ANNEXE*).

Les LOCAUX LOUES du rez de chaussée sont livrés suivant le descriptif suivant :

- Sol prêt à coller pour pose de revêtement
- Mur séparatif avec le couloir d'entrée de l'immeuble posé
- Vitrines et rideau métallique posées
- Faux plafond en BA13 CF 1/3 fourni
- Mur périphériques bruts
- Système de rampe handicapé amovible fourni
- Possibilité d'installer les groupes de clim et de VMC sur la toiture de la « cuisine »
- Réseaux (Eau, EDF, Télécom) en attente dans le local
- Gaine d'extraction existante située à l'arrière de l'immeuble (livrée non branchée et sans extracteur)

Le BAILLEUR ne sera tenu d'aucune garantie quant au bon fonctionnement des équipements et aménagements installés ou réalisés par le précédent locataire ce que le PRENEUR accepte pour les avoir vus et visités et dont il fera son affaire personnelle.

Un état des lieux contradictoire sera dressé par Huissier de justice au plus tard le jour de la prise de possession des Locaux, dont les frais seront partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

- **Adresse de quittancement et domicile élu :**

⇒ pour le PRENEUR : dans les lieux loués.

⇒ pour le BAILLEUR : en son siège social

- **Destination :**

Le PRENEUR devra utiliser les locaux, objet des présentes, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et uniquement à usage exclusif de surface de vente et réserve, pour une activité de :

⇒ **Destination : Restauration en vente sur place, en emporter et en livraison**

⇒ **Sous l'enseigne : ISLAND POKE**

Le PRENEUR sera tenu d'exercer, dans les lieux loués, la seule activité ci-dessus limitativement énumérée, à l'exclusion de toute autre.

Le PRENEUR assumera toutes les conséquences juridiques et financières d'un éventuel non-respect de cette clause.

A titre condition déterminante et essentielle sans laquelle le BAILLEUR n'aurait jamais contracté, Le PRENEUR s'engage à ne causer aucun trouble aux autres occupants de l'immeuble et notamment du fait des odeurs émises par son activité. Il endosse cette obligation en tant qu'obligation de résultat et s'engage à faire cesser tout trouble à première demande du BAILLEUR. Par ailleurs, et en conséquence de ce qui précède, Le PRENEUR s'engage à n'utiliser que deux modes de cuisson : cuisson au four avec hotte intégrée et la cuisson au bain-marie. Il s'oblige à utiliser la gaine d'extraction existante et d'en assurer l'entretien, la maintenance et le remplacement le cas échéant. Il fournira, à première demande du BAILLEUR, tous documents justifiant de l'entretien et la maintenance des extracteurs et de la colonne.

## **Article 2. DUREE - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL - MISE A DISPOSITION ANTICIPEE**

- **Durée :**

Le présent BAIL est consenti pour une durée de **9 (NEUFS) années** entières et consécutives qui commencera à courir à compter du 27 Octobre 2021 pour se terminer le 26 Octobre 2030

- **Date de prise d'effet du BAIL :**

La Date de Prise d'Effet du BAIL est fixée au 27 Octobre 2021.

- **Durée du BAIL renouvelé :**

A l'issue de la période initiale de 9 ans, le BAIL se renouvellera pour une nouvelle période de neuf (9) ans, au cours de laquelle le PRENEUR aura la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception à chaque échéance triennale en respectant un préavis de 6 mois.

### **Article 3. LOYER ANNUEL DE BASE –FRANCHISE DE LOYERS**

- **Loyer :**

Le présent BAIL est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel en principal de **25 990 euros** (VINGT CINQ MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DIX EUROS), hors taxes, hors charges par an que le PRENEUR s'oblige à acquitter trimestriellement d'avance, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année, au domicile du BAILLEUR ou tout autre endroit indiqué par lui.

Les paiements des loyers et accessoires devront avoir lieu par prélèvements bancaires SEPA.  
(ANNEXE : Autorisation de prélèvement SEPA et RIB du Preneur)

Il est précisé ici que le loyer fixé ci-dessus est un loyer global toutes surfaces confondues.

Les PARTIES reconnaissent que le loyer annuel ci-dessus représente l'exacte valeur locative des lieux loués.

A titre intuitu personae, et à titre de participation forfaitaire aux travaux du Preneur, le Bailleur consent une franchise de loyers de 2 mois de sorte que le loyer ne sera pas dû par le Preneur les 2 premiers mois suivant la prise de possession. Il est ici précisé que le Preneur reste redevable du paiement des provisions sur charges et taxes foncières.

- **Intérêts de retard :**

Toute somme quelconque due au titre du BAIL et non payée à son échéance sera automatiquement productive d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal majoré de 5 points.

### **Article 4. CHARGES**

Pour la première année de location, le PRENEUR versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision sur charges, prestations et fournitures d'un montant de **2€ HT/m<sup>2</sup>/mois** soit 2712 € HT par an et une provision pour impôt foncier et taxe d'enlèvement des ordures ménagères d'un montant de **1 € HT/m<sup>2</sup>/ mois** soit 1356€ HT par an.

Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente, la régularisation intervenant en fin d'exercice.

## **Article 5. DEPOT DE GARANTIE**

Le PRENEUR versera au BAILLEUR à la prise d'effet du bail un dépôt de garantie d'un montant de 6 497,5 euros, correspondant à un trimestre de loyer.

## **Article 6. INDEXATION**

- **Date d'indexation** : chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du BAIL et pour la première fois au premier anniversaire de la Date de Prise d'Effet du BAIL.
- **Indice de base** : l'Indice de base est l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) du 1er trimestre 2021 d'une valeur de : 116,73.

## **Article 7. TRAVAUX**

- **Engagements du BAILLEUR :**

Le BAILLEUR s'engage à livrer le local conformément au descriptif mentionné au paragraphe « État du Local », et ce, au plus tard le 01 Novembre 2021.

L'ensemble des réservations dans le plancher haut sous la terrasse technique étanchée ainsi que celles dans le plancher bas seront réalisées par le bailleur.

Ces réservations seront réalisées, dans un délai raisonnable, suivant les demandes écrites du locataire dans la mesure des possibilités techniques, par des carottages de 100 mm à 300 mm maximum simple, ne nécessitant pas d'autres travaux structurels. Le bailleur ne réalisera pas plus de 3 réservations pour le plancher haut sous la terrasse technique et pas plus de 5 en plancher bas sur cave.

Par ailleurs, le BAILLEUR réalisera, dans un délai raisonnable, à compter de la signature des présentes, des travaux de création d'une issue de secours débouchant sur le couloir d'entrée de l'immeuble. La porte devra présenter un passage de 90 cm minimum, devra être munie d'une poignée anti panique et devra être classée CF 1/2h minimum. Elle sera positionnée conformément à la demande du locataire reportée dans le plan annexé au présent bail.

- **Engagements du PRENEUR :**

Le PRENEUR s'engage à réaliser ses travaux d'aménagement conformément à l'autorisation du BAILLEUR et suivant les règles de l'art.

Le PRENEUR s'engage à souscrire ses abonnements Eau, Télécom, Électricité dès la prise de possession pour que le BAILLEUR puisse résilier l'abonnement de chantier souscrit.

Le PRENEUR s'engage, en outre, à effectuer le branchement de la colonne d'extraction à un extracteur qu'il fournira et installera lui-même de même qu'une tourelle. De manière générale, il fera le nécessaire et en décharge le BAILLEUR de manière à ce qu'il ne soit recherché ni inquiété de mettre et maintenir en conformité le dispositif d'extraction.

- **Dossier Technique Amiante**

Le Bailleur tient à la disposition du preneur le Dossier Technique Amiante.

Le Preneur devra en prendre connaissance avant tous travaux dans les lieux loués.

Il est ici précisé que l'immeuble présentait des traces d'amiante notamment des plaques de fibrociment et des bandes bitumineuses qui ont fait l'objet d'un enlèvement comme en atteste le rapport de fin de travaux annexé au présent bail.

- **Enseignes**

Après agrément préalable et par écrit du Bailleur, le PRENEUR aura la possibilité de poser son enseigne d'une dimension conforme aux enseignes existantes sur les zones prévues à cet effet, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires. Le PRENEUR devra veiller à la bonne fixation et au bon entretien des dites enseignes et sera responsable de tous les accidents que leur existence pourrait occasionner.

- **Servitudes réciproques :**

Le Bailleur consent au Preneur une servitude de passage, qu'il s'engage à faire appliquer aux occupants des locaux situés en étage afin d'accéder aux installations (groupe de climatisation, extraction, VMC) situées en toiture et permettre leur entretien.

Le Preneur consent également au profit du Bailleur, de ses prestataires et fournisseurs et de tout autre occupant de l'Immeuble une servitude de passage et d'accès à la cave (dont le seul accès se fait par le local commercial en rez de chaussée) mise à sa disposition afin d'accéder aux canalisations, réseaux, machinerie de l'ascenseur et autres installations présentes dans la cave, et ce, pour permettre leur entretien voire leur remplacement. Il s'engage à laisser accessible en tout temps et heure et libre de tout encombrement les installations dont la machinerie de l'ascenseur, canalisations, réseaux affectés à l'usage commun des occupants.

## **Article 8. CAUTIONNEMENT- GARANTIE BANCAIRE A 1<sup>ère</sup> DEMANDE**

NEANT

\*\*\*\*

Fait et signé en trois exemplaires originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît,

**A ROQUEVAIRE,**

**Le 26 Octobre 2021**

**« LE BAILLEUR »**

**« LE PRENEUR »**

*\*Faire précéder les signatures de la mention « Lu et Approuvé »*



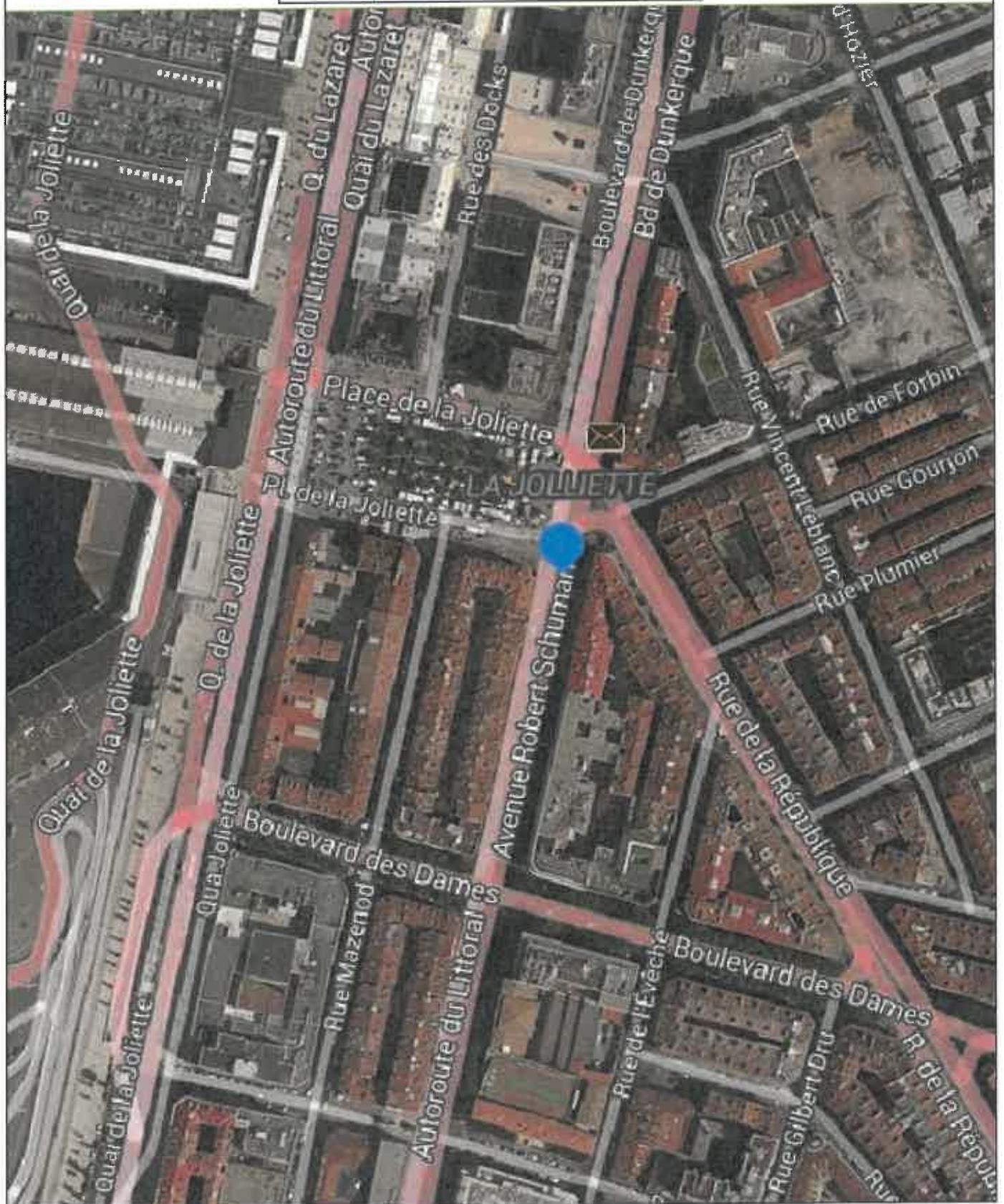
Local - 61 Av. Robert Schuman  
13002 Marseille

Cadastre : Quartier Opéra (810)  
Section D - Parcelle 107

Aff.2123

Plan de Situation

1/100



Département :  
BOUCHES du RHONE

Commune :  
MARSEILLE 2EME

Section : D  
Feuille : 810 D 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 30/10/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

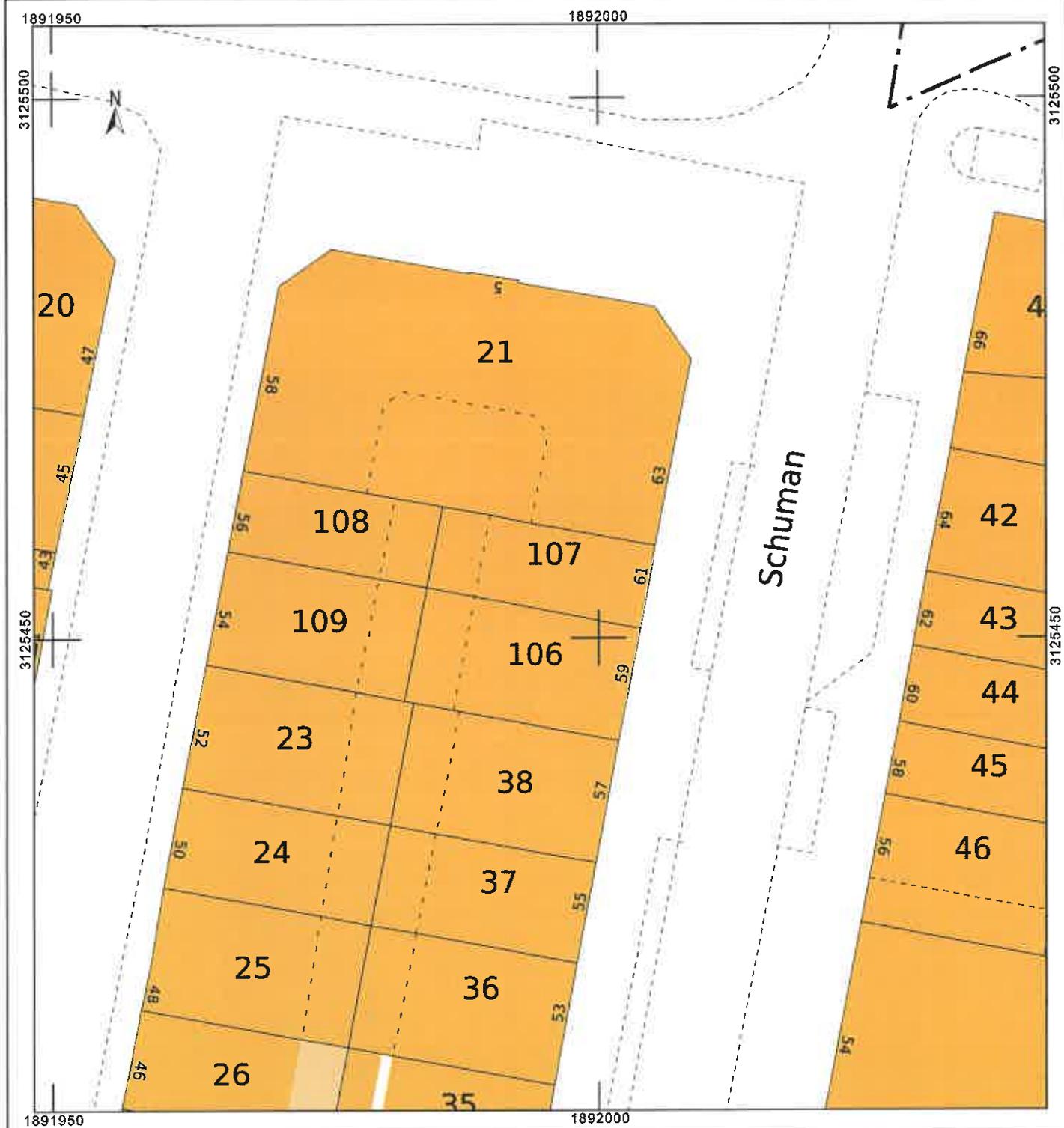
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Marseille Nord  
38, Boulevard Baptiste Bonnet 13285  
13285 Marseille Cedex 08  
tél. 04 91 23 61 68 -fax 04 91 23 61 75  
cdif.marseille-nord@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

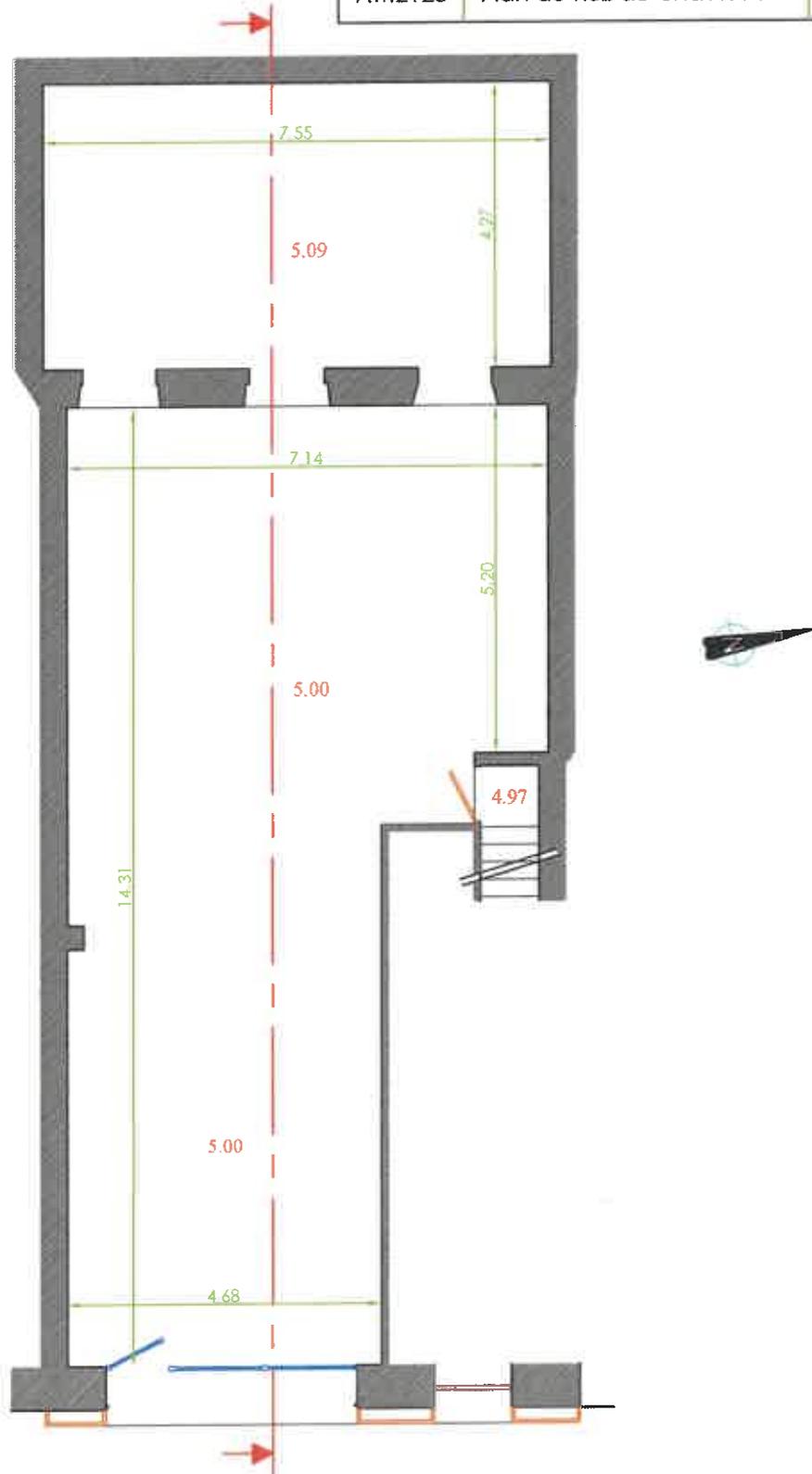
cadastre.gouv.fr



Local - 61 Av. Robert Schuman  
13002 Marseille

Cadastre : Quartier Opéra (810)  
Section D - Parcelle 107

Aff.2123	Plan du Rez-de-chaussée	1/100
----------	-------------------------	-------



Plan dressé le 30 octobre 2021 par J.P. GARDE, Géomètre D.P.L.G.  
2 Plateau Machard - 13007 Marseille  
Tél 06.61.90.06.27 - E-mail jeanpierre.garde@dbmail.com

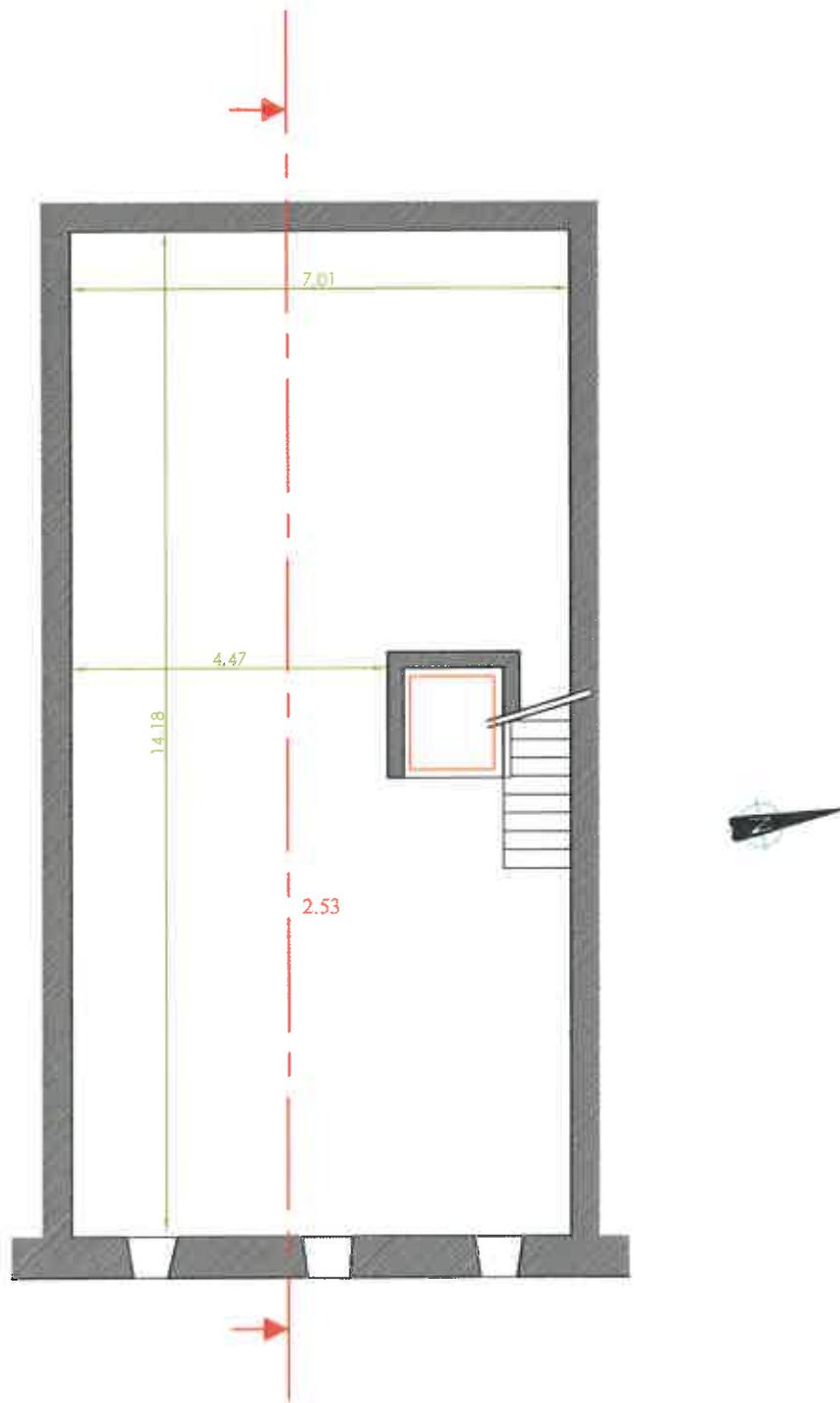
Local - 61 Av. Robert Schuman  
13002 Marseille

Cadastre : Quartier Joliette (810)  
Section D - Parcelle 107

Aff.2123

Plan du Sous-Sol

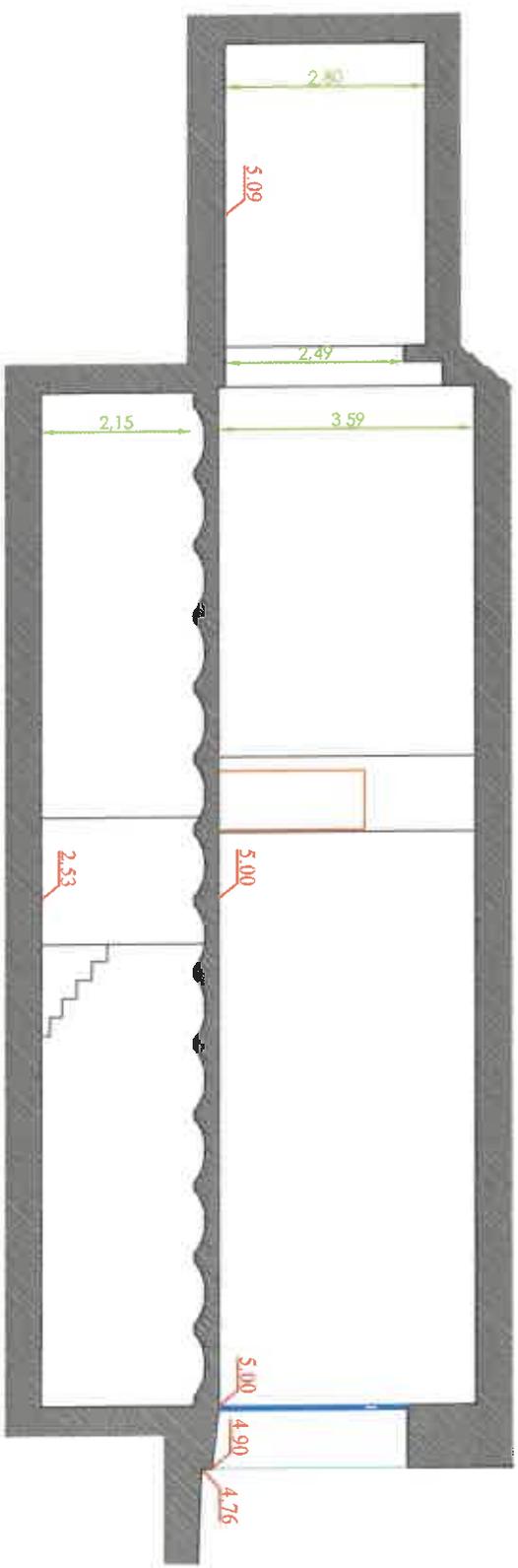
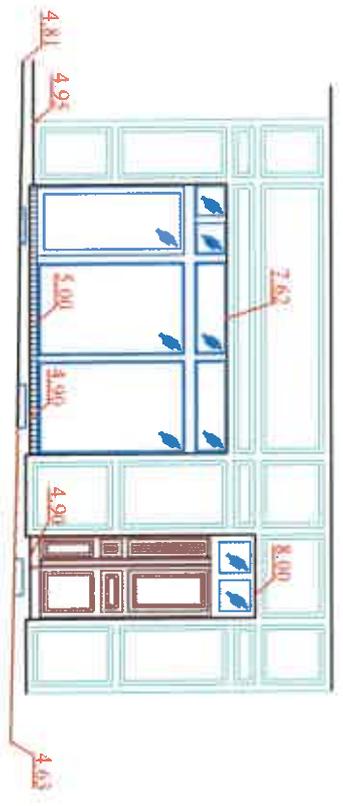
1/100



**Local - 61 Av. Robert Schuman  
13002 Marseille**

Cadastre : Quartier Opéra (810)  
Section D - Parcelle 107

Aff.2123	Façade et Coupe	1/100
----------	-----------------	-------

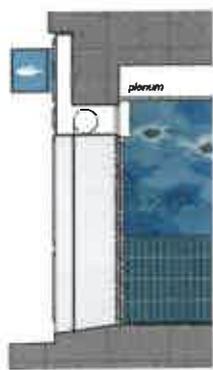


Plan dressé le 30 octobre 2021 par J.P. GARDE, Géomètre D.P.L.G.  
2 Plateau Machard - 13007 Marseille  
Tél 06 61 90 06 27 - E-mail jeanpiere.garde@dbmail.com

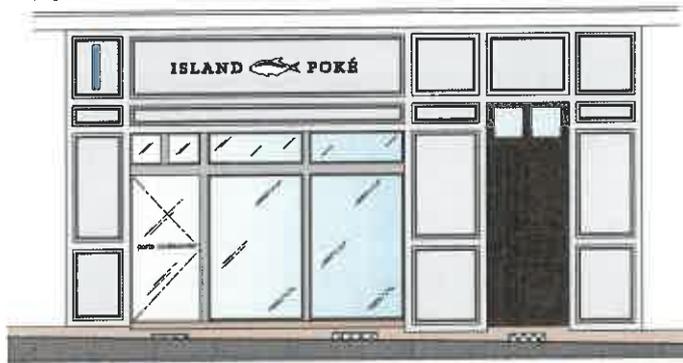








FACADE



cinetris

ISLAND POKÉ

61, Avenue Robert Schuman - 13002 MARSEILLE

AVANT PROJET SOMMAIRE

APS-02-c

sch. 1/80ème - 1/100ème A3

PLAN DE PRINCIPE NE REMPLACANT SERVIR DE PLAN D'EXECUTION

FACADE

06/10/2021  
13/10/2021  
Dae  
14/10/2021

Coupe longitudinale côté comptoir de vente



Muret Rose et grille rose au dessus

Miroir en zone préparatoire froide: falence ou panneau alimentaire ?  
 Miroir vert Applique  
 Haut du mur en bleu identique plafond Vitrail noir et blanc (comptoir retour)  
 Muret et portillon en étroitesse offre chene  
 Comptoir IP falence bleu et blanche / PDT brian peillété ou lière ?  
 Mosaïque ronde en arrière comptoir  
 Ecrans menuiseries: Hauteur de pose préconisée ?  
 1 étagère lumineuse  
 Haut du mur en bleu identique plafond  
 Mur Corall toute hauteur Signalétique ALONHA Marseille + poisson  
 2 Bornes Tahoma 16" Bâses décrochées au mur Collage du tableau EDF dans la même couleur que le mur

Coupe longitudinale côté face au comptoir de vente

Peinture bleu ( identique au plafond ) au dessus de la falence bleu Plantes  
 Peinture bleu ( identique au plafond ) au dessus de la falence bleu + Cadres  
 Mur vert  
 Mur vert Falence blanche / job corail



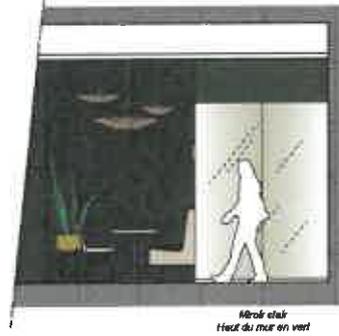
Carte Hawaii au dessus de la falence bleu Falence bleu  
 Vitrine Réfrigérée Murale noire  
 Desserts mobile 3 poubelles

décroché de plafond à voir au détail

Mural banquette



Mural banquette Coupé vers la zone de préparation



Mural Rose et grille rose au dessus

