



BAIL COMMERCIAL

Bail à usage commercial

Soumis au statut des baux commerciaux

(articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-3 à R 145-33 du Code du Commerce)

Entre les soussignés :

La Société anonyme ICF- Novedis, dont le siège social est situé au 70 rue de l'Aqueduc à Paris 75010, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 572 010 320, représentée par Monsieur Jean Gimenez, agissant en sa qualité de directeur d'Agence, dûment habilité, d'une part,
Ci-après dénommée "**le bailleur** "

ET

La Société EPIL'OVE, Société à Responsabilité limitée immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 803.369.669, dont le siège social est au fixé 48, place du Millénaire 34000 Montpellier. Cette société est représentée par Monsieur Olivier GOULESQUE né le 30/08/1972 à Chalon sur Marne (Marne) demeurant 48 rue du Pont Juvénal à Montpellier (34000) son gérant.

, d'autre part,
Ci-après dénommée(s) « **le Preneur** » ;

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Consécutivement au jugement du Tribunal de commerce de Montpellier en date du 24 juin 2013, la Société G.A a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire. Au terme de la période d'observation, un plan permettant l'apurement du passif a été présenté: Ce plan, validé par le jugement du tribunal de commerce en date du 27 juin 2014, prévoit la cession de l'activité esthétique et les locaux de 30 m² y afférent, donnés à Bail par le Bailleur suivant avenant du 31 mars 2008 (**Codification UG 850402**). Un cessionnaire a donc été désigné : la Société EPI'LOVE.

Article 1 : DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX LOUES

Le bailleur donne à bail au preneur, dans les conditions prévues par le présent contrat, au preneur qui les accepte, les locaux ci-après désignés :

-un local situé au rez-de-chaussée d'environ 30 m² (lot REF 850402)

Adresse complète : LE DON BOSCO - 48, place du Millénaire 34000 Montpellier.

Toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du preneur, celui-ci déclarant connaître parfaitement l'immeuble et les locaux loués pour les avoir vus, et visités, et les accepte dans l'état où ils se trouvent et tels qu'ils s'étendent et se comportent. De même, le preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de construction ou d'aménagement quelconque susceptible de modifier ultérieurement les vues et les environnements des locaux loués.

Il est convenu entre les parties que le bailleur ne garantit que l'affectation commerciale générale des locaux.

Les locaux loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des parties.

Article 1bis : ÉTAT DES LIEUX ENTRANT

Le locataire accepte de reprendre, au titre du présent bail, l'état des lieux initialement dressé ENTRE la Société GA et ICF Novedis le 31 mars 2008 à l'entrée dans les lieux,

l'avenant conclu en date du 31 mars 2008. En conséquence de cette reprise par le locataire de l'état des lieux initial, il est expressément convenu, que la date à prendre en compte en cas d'usure au-delà de la normale des lieux, est celle du 31 mars 2008.

À défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. L'état des lieux entrant établi contradictoirement sert de point de référence pour l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Article 2 : DESTINATION

Le preneur devra occuper et exploiter les locaux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Lesdits locaux sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après : instituts de beauté, centre de soin et dépilation par lumière pulsée esthétique.

Pour l'exercice de son activité, le preneur déclare faire son affaire personnelle des installations de matériels et marchandises, et de l'obtention de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires.

Le preneur ne peut exiger aucune exclusivité de la part du bailleur.

Avant toute modification de la destination des locaux loués, le preneur doit en faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire en indiquant la ou les activités dont l'exercice est envisagé. Le preneur devra obtenir l'accord écrit et préalable du bailleur; ce dernier n'ayant aucune obligation d'accepter la demande d'adjonction. En cas de modification, un avenant au présent bail sera nécessaire.

Article 3 : DURÉE

3.1. Le présent bail, régi par le statut légal des baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commencent à courir à compter du 1^{er} juillet 2014 pour s'achever le 30 juin 2023.

Le preneur aura néanmoins la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale, soit pour le 30 juin 2017, ou pour le 30 juin 2020 ou pour le 30 juin 2023; il devra signifier son congé au bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

3.3. Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire, en respectant un délai de préavis d'au moins six (6) mois afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le bailleur pourra donner congé, à tout moment du bail initial ou renouvelé, avec un préavis de (2) deux ans pour réaliser des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre protégé prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audits articles.

Article 4 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer forfaitaire annuel hors charges en principal pour le local de six mille cent huit euros (6108.00 €) Hors Taxes.

Soit un loyer mensuel HT détaillé comme suit :

- local situé au rez-de-chaussée d'environ 30 m² (lot REF 850402) : 509.00 €

Auquel s'ajoutera, à la charge du preneur, la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) applicable au taux en vigueur ou toute autre taxe qui lui serait substituée (voir article 6.3 du présent bail).

Le loyer est payable par mois et à terme à échoir le 1er jour de chaque mois, au plus tard.

Le preneur s'oblige à payer le loyer au bailleur par chèque, prélèvement ou virement bancaire ou postal.



56

09

Les paiements devront être adressés au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Article 5 : INDEXATION CONVENTIONNELLE ANNUELLE

De convention expresse, le loyer est indexé de plein droit et sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable de part ni d'autre, chaque année au 1er juillet, en fonction de la variation, à la hausse, de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE. L'indice de référence est celui du 1er trimestre 2014 s'élevant à 1648. Pour les renouvellements ultérieurs, l'indice de réajustement sera celui du trimestre correspondant de l'année suivante, de manière que ledit indice et le loyer restent toujours dans un rapport constant.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuera à être servi sans changement, sauf à régulariser avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, ou à défaut, sur un indice similaire déterminé, soit par accord entre les parties, soit par expert.

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif, sans préjudice des règles de prescription applicables en la matière.

Le bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

Article 6 : CHARGES – IMPÔTS – TAXES

6.1. Charges générales

En sus du loyer et en même temps que chaque terme de loyer, le preneur versera une provision sur charges qui variera chaque année en fonction des charges de l'année précédente et qui est fixée pour l'année en cours à 75.00 € par mois. L'apurement des charges sera effectué annuellement en fonction de leur montant réel.

La provision versée par le preneur correspond **notamment** aux charges suivantes :

- *Nettoyage et entretien des parties communes extérieures de l'immeuble ;*
- *Honoraires de gestion de l'immeuble ;*
- *Consommation d'eau froide ;*
- *Taxe Foncière ;*
- *Taxe d'ordure ménagère ;*

La répartition s'effectuera selon les modalités suivantes :
: Répartition au prorata des surfaces louées.

6.2. Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie (impôts, contributions, redevances, taxes, charges sociales ; consommations d'eau, d'électricité et autre ; et plus généralement les frais, abonnements et dépenses ordinairement à la charge des locataires) et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Le preneur devra payer toutes les charges découlant de l'exercice de sa profession, et de son activité, contributions personnelles, taxe professionnelle, impôts et taxes présentes ou encore ceux ou celles qui pourraient être créés au cours du bail, sous quelque

dénomination que ce soit, de manière à ce que le bailleur ne puisse être recherché ni actionné à ce sujet.

Le preneur remboursera au bailleur la quote-part de l'impôt foncier de l'immeuble relative aux locaux loués, ainsi que les taxes locatives.

6.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

Le loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée, le bailleur ayant opté pour le régime de la T.V.A. Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, et des charges, le montant de la T.V.A ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 7 : DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le preneur versera la somme de mille dix-huit euros (1018.00 €) représentant un terme de loyer, en principal. A chaque réajustement du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du preneur.

Il sera remboursé au preneur dans les trois mois de la remise des clés, et de la production de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du preneur.

Le preneur devra justifier du paiement de ses impôts et devra procéder aux réparations à sa charge.

En aucun cas, le preneur ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Article 8 : CONDITIONS GENERALES

8.1. Garnissement - Exploitation commerciale

Le preneur s'engage à :

- Garnir les Locaux et les tenir constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail ; tenir son commerce ouvert et achalandé et l'exercer de manière continue, hormis la période de fermeture annuelle ;

- N'embarrasser d'aucune manière les parties communes de l'immeuble.

8.2. Autorisations et réglementations

Le preneur s'engage à :

- Faire son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, comme de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus ;

- Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, l'hygiène, la salubrité, la construction, l'environnement, 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 ;

Toutefois, dans l'hypothèse où ces textes seraient d'ordre public, et mettraient des travaux à la charge du bailleur, un avenant au présent bail pourra être signé en vue de déterminer les modalités de réalisation des travaux, et les conséquences éventuelles en cas de renouvellement du bail. Un avenant au bail pourra également être signé, en cas d'obligations particulières nouvelles qui seraient mises à la charge de l'une ou l'autre des parties.

- Déferer, à ses frais, en ce qui concerne les réglementations, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail, des autorités compétentes concernant les modalités d'occupation par le preneur des locaux, ainsi qu'à tous travaux de mise aux normes imposés par la Commission d'Hygiène et de salubrité ou de toute autre Administration;

- Faire son affaire personnelle, à ses frais, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ;

- Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives en considération du commerce exercé dans les lieux, effectuer les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, de sécurité incendie, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public.

- De payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité.

8.3. Entretien - Réparations

Le preneur s'engage à :

- Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucun travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état de la part du bailleur ;

- Entretien constamment les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté, des vices cachés, cas fortuit ou force majeure, à l'exception de celles visées à l'article 606 du Code Civil (interprété limitativement, c'est-à-dire réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des murs porteurs) qui demeurent à la charge du bailleur; et les rendre tels à la fin du bail ;

- Aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard ;

- Prendre à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle ou d'effraction, de vol, etc.. Il en va de même en cas de dégradations aux parties communes de l'immeuble (par exemple : engorgements des canalisations communes), causées par le propre fait du preneur, ou par le fait des personnes qu'il a sous sa garde ou qui sont à son service;

- Faire à ses frais et par des ouvriers qualifiés, les réparations lui incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires ; il entretiendra la devanture, y compris le rideau de fer ou la fermeture métallique éventuels et les fenêtres des locaux en parfait état, toutes les réparations et remplacements même dus à l'usure étant à la charge du preneur.

Il est précisé que les réparations locatives sont considérées être les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. A titre d'exemple, le décret n° 87-712 du 26 août 1987, applicable au secteur de l'habitation, énumère une liste non limitative de réparations comme étant locatives.

▪ Fluides - Abonnement Réseaux :

- Le preneur se chargera de souscrire tous abonnements à l'eau, à l'électricité et aux télécommunications, d'en payer régulièrement les consommations, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et de supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs et canalisations ;

- Il fera son affaire, au terme du bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ces installations spécifiques ;

- Le preneur réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes ;

- L'entretien des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les Locaux ou les desservant, est à la charge du preneur. De son côté le bailleur fera en sorte que les fluides de l'Immeuble soient disponibles dans des conditions usuelles toute l'année.

▪ Contrats d'entretien :

- Le preneur s'engage à souscrire des contrats d'entretien pour tous les équipements qu'il aura installés

- Il devra en adresser copie au bailleur

- Il s'engage à les maintenir en vigueur pendant toute la durée du présent bail.

- Le preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

8.4. Travaux

8.4.1 A l'entrée dans les lieux

- Les locaux étant loués dans leur état actuel, le preneur devra effectuer sous la surveillance du bailleur, mais à ses frais exclusifs, tous les travaux d'aménagement qu'il estimera nécessaires (revêtements murs et sols, installations diverses...) .

8.4.2. Pendant toute la durée du bail

- Le preneur pourra effectuer dans les locaux loués tous les travaux d'équipements et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de ces locaux, ni nuire à leur solidité, et qu'ils respectent les réglementations applicables notamment en matière d'urbanisme.

- Avant le début de tous travaux de gros œuvre du bâtiment, comme tous aménagements extérieurs et intérieurs importants (tels que changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers), le preneur devra adresser au bailleur, sous la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- o un descriptif des travaux et équipements prévus,
- o un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- o un dossier de sécurité, si les travaux le nécessitent.

Outre l'autorisation écrite du bailleur d'effectuer les travaux, le preneur devra obtenir toute autorisation administrative, permis de construire ou autre, ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux, qui serait éventuellement nécessaire pour engager les travaux.

Pour la réalisation de ces travaux:

- o le preneur devra les faire exécuter en se conformant aux règles de l'art et aux réglementations en vigueur, et en respectant les documents approuvés par le bailleur ;
- o le preneur devra faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates ;
- o il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ni pour les sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du bailleur ;
- o les travaux devront être exécutés, si le bailleur l'exige, sous le contrôle du maître d'œuvre du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur ;
- o le preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant et notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail ;
- o il devra également s'acquitter de toute taxe qui pourrait être rendue exigible ;

- o le preneur devra fournir après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés.

- Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

- S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance et/ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires, (il devra notamment souffrir des travaux qui pourraient être décidés).

- Le preneur devra souffrir pendant tout le temps qu'ils pourraient durer, et quelque incommodité qu'ils puissent lui causer, toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil.

- De même, le preneur supportera, sans dédommagement de la part du bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

8.4.3. En fin de bail : Clause acquisitive

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur, à l'occasion du présent bail, deviendront de plein droit, sans aucune formalité, la propriété du bailleur à la cessation du présent contrat, sans indemnité ni compensation, à moins que le bailleur ne préfère exiger du preneur le rétablissement des locaux loués dans leur état primitif au frais exclusif du preneur.

8.4.4. Prescriptions particulières

- Le preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques relatifs à la recherche des matériaux dangereux, ou des travaux complémentaires nécessaires dans l'avenir, liés aux aménagements spécifiques ou travaux qu'il aura réalisés.

- Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le cas échéant en cours de bail, le preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme étant susceptible de présenter, à la date des travaux, un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués.

Si les matériaux qu'il utiliserait venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, ceci sans aucun recours contre le bailleur.

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

8.5. Enseignes

- Le preneur ne pourra apposer aucune enseigne lumineuse ou non à l'extérieur de l'immeuble, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable du bailleur ; le preneur devra, dans ce cas, obtenir les autorisations administratives nécessaires, relatives à la publicité, les enseignes et pré-enseignes.

- Toutes autres enseignes ou signes distinctifs à l'intérieur de l'immeuble sont prohibés sauf autorisation expresse du bailleur, laquelle, à défaut de durée spécifiée, restera précaire et révoquant à tout moment.

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



56 7

09

- Lors de la restitution des locaux, toutes enseignes ou signes distinctifs devront être déposé(e)s au frais exclusif du preneur.

8.6. Conditions de jouissance

- Le preneur s'engage à :
 - Veiller à ce que la tranquillité et la qualité des locaux loués ainsi que de son voisinage ne soit troublée en aucune manière du fait de son commerce, de ses matériels ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle ; notamment, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des Locaux, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles et devra déclarer en mairie, en même temps qu'au bailleur, la présence d'insectes xylophages dans l'immeuble dès qu'il en a connaissance ;
 - S'abstenir également de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations ;
 - Supporter sans recours contre le bailleur le passage dans les lieux loués de toutes les canalisations nécessaires aux besoins de l'immeuble ; prendre en temps de gelée toutes les dispositions nécessaires pour garantir les canalisations d'eau et les conduites d'évacuation des eaux usées et pluviales ;
 - ne pas utiliser même temporairement, des parties de l'Immeuble non comprise dans la présente location ;
 - ne pas utiliser d'appareil à combustion lente ;
 - faire son affaire personnelle, de façon que bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité ;
 - faire son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les occupants des immeubles voisins ou les tiers ; il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le bailleur puisse être tenu pour responsable.

8.7. Assurances - Responsabilité

8.7.1 Engagements respectifs du preneur et du bailleur

- **Pour le preneur**

- Le preneur est tenu de contracter, à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, bris de glace, dégât des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, frais de remplacement et de déplacement desdits objets, choc de véhicule, privation de jouissance et perte d'exploitation, et ce, pendant toute la durée du bail.

Le preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels et/ou immatériel pouvant être causés aux tiers, y compris le bailleur, du fait de l'occupation des locaux loués, des aménagements et installations mis à sa disposition, des travaux qu'il aura exécutés, du fait de ses préposés et, directement ou indirectement, du fait de son activité.

Le preneur s'engage à garantir le bailleur contre toute action ou réclamation qui serait dirigée contre lui à ce titre.

Il est expressément accepté des parties que les montants assurés au titre des différentes garanties souscrites ne sauraient constituer une limite vis-à-vis des tiers ou vis-à-vis de la Société ICF.

Le preneur restera son propre assureur au-delà des limites souscrites auprès de son ou ses assureur(s) tant vis-à-vis des tiers que d'ICF.

- La ou les premières attestations d'assurance du preneur seront annexée(s) au présent bail. A chacun de leur renouvellement, le preneur devra produire son attestation au bailleur.

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

Le preneur s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

- En cas de communication d'incendie aux constructions, mobiliers ou objets quelconques existant dans les locaux loués, le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ses assureurs et leur consent, dès à présent, toute délégation des sommes assurées pour son matériel et son mobilier jusqu'à concurrence des sommes dues au bailleur et à ses assureurs.

▪ Pour le bailleur

- Le bailleur certifie qu'il a, pour sa part, souscrit auprès d'une compagnie d'assurance, une ou plusieurs polices garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobiliers ainsi que sa responsabilité civile résultant de son activité, de ses biens immobiliers et/ou mobiliers, de son personnel.

- En contrepartie de la renonciation à recours du preneur, le bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties précitées, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le preneur et ses assureurs et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

- Le bailleur décline toute responsabilité pour trouble de jouissance ou dommages causés au preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou cambriolage, ce qui est expressément accepté par le preneur.

8.7.2 Primes d'assurance

- Le preneur devra maintenir et renouveler ces assurances, en acquitter régulièrement les primes et en justifier au bailleur lors de la signature des présentes puis à chaque date anniversaire du bail.

Il devra informer le bailleur de toute modification ou suppression des garanties souscrites ainsi qu'en cas de résiliation de ses polices d'assurances.

- Si l'activité exercée par le preneur entraînait pour le bailleur des surprimes d'assurance, le preneur s'engage à lui rembourser, sur justificatifs, le montant des primes supplémentaires éventuelles.

8.7.3 Sinistres

- Le preneur devra déclarer à sa compagnie d'assurance et concomitamment informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous un délai de quatre (4) jours ouvrés, tout sinistre se produisant sur les emplacements mis à sa disposition dont il aura connaissance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de supporter toutes les conséquences dommageables d'un défaut ou retard de déclaration de sinistre par rapport aux délais contractuels impartis.

- Si, à la suite d'un sinistre quelconque, les locaux loués venaient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de sinistre partiel, en application de l'article 1722 du Code Civil, le preneur pourra demander, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du Bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

8.7.4 Clauses Particulières

- Le preneur s'engage à aviser le bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des locaux loués. Faute de se conformer à cette disposition, le preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.

- Le preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation ; le preneur devra procéder à l'installation de tous moyens de lutte contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.

8.8 Environnement

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'Immeuble est, au jour de la prise d'effet du présent bail, en conformité avec toutes réglementations en vigueur en France, relatives à la protection de l'environnement et notamment avec les dispositions applicables en matière de protection des risques liés à l'inhalation d'Amiante et des Risques Naturels et Technologiques.

Le preneur déclare prendre acte de cette déclaration.

En conséquence, à compter de la prise d'effet du bail, le preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques nécessaires pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels pour que les locaux loués soient toujours en conformité avec toute réglementation en vigueur, le tout de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, notamment des contrôles de l'eau, des eaux usées, de la légionellose, sans que cette liste soit limitative. Le bailleur permettra au preneur d'accéder aux installations nécessaires audit contrôle sur demande.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, à compter de la prise d'effet du présent bail et pendant toute sa durée et ses renouvellements, le preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé et la sécurité des occupants et/ou la sécurité de l'immeuble et/ou en contravention avec la réglementation en vigueur au moment desdits travaux.

Tous les contrôles et vérifications auxquels les locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent ou pourront être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la santé et à la sécurité des personnes et des biens, seront intégralement à la charge du preneur.

De la même manière, tous les travaux relatifs aux locaux, aménagements installations et équipements qu'ils contiennent, rendus nécessaires par la réglementation existante ou à venir, relatives à la santé et à la sécurité des personnes et des biens, seront exécutés par le preneur à ses frais.

▪ **Etat des Risques Naturels et Technologiques :**

Le preneur reconnaît également avoir été mis en possession dès avant la signature du présent bail de l'Etat des Risques Naturels et Technologiques et ses annexes éventuelles, édicté par les articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, dont une copie hors annexes est jointe aux présentes.

Le preneur est informé que les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques. Un état desdits risques établi en application des articles L 125-5 et R 125-6 du code de l'environnement, actuellement en vigueur, est annexé aux présentes.

▪ **Certificat de performance énergétique :**

Conformément aux articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) et aux décrets d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 et n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, un diagnostic de Performance Énergétique (le DPE) est annexé au présent bail.

Les informations contenues dans le Diagnostic de Performance Energétique n'ont qu'une valeur informative.

Afin de permettre au bailleur de produire et tenir à jour le dossier de Diagnostic de Performance Energétique prévu par les décrets susvisés, le preneur s'engage si nécessaire à lui communiquer copie de l'intégralité des factures de consommation de tout type d'énergie (électricité, gaz, fuel, ...) des trois premières années civiles de jouissance des locaux.

Il adressera ensuite au début de chaque exercice civil, la totalité des factures relatives à la consommation de tout type d'énergie (électricité, gaz, fuel, ...) dépensée dans les locaux loués et afférentes à l'exercice civil précédent.

Par ailleurs, le preneur laissera le libre accès des locaux loués à tout technicien mandaté par le bailleur à l'effet d'établir le DPE.

Article 9 : OCCUPATION DES LIEUX LOUES

9.1 Sous-Location

Le preneur s'engage à :

- Ne concéder la jouissance des Locaux à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, gratuitement ou à titre onéreux.

En cas de sous-location partielle autorisée préalablement et expressément par le bailleur, il est convenu que l'ensemble des locaux conservera un caractère indivisible dans la commune intention des parties.

En conséquence, le bailleur ne sera pas tenu au renouvellement du bail, ni au versement d'une quelconque indemnité au profit du sous locataire, à l'expiration du contrat pour quelque cause que ce soit.

En cas de sous-location autorisée par le bailleur, le preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du présent bail.

- S'assurer que le sous-locataire dispose des couvertures d'assurances, telles que définies à l'article 10.7 du présent bail, et prendre toutes les dispositions pour que son sous-locataire soit à même d'en justifier, à première réquisition du bailleur, et pour la première fois, lors de la signature du sous-bail.

- S'assurer que les contrats d'assurance du sous-locataire comportent une clause de renonciation à recours contre le bailleur et ses assureurs.

Dans tous les cas de sous-location autorisée par le bailleur, le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les locaux étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du bailleur.

Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront.

En aucun cas, le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera de plein droit la résiliation du premier.

Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'article L. 145-31 du Code de Commerce, prévoyant d'appeler le bailleur à concourir à la signature du sous-bail.

Il est en outre expressément convenu qu'un projet du sous-bail devra lui avoir été préalablement adressé, et qu'une copie de la sous-location signée devra lui être remise, sans frais, dans le mois de la signature.

En toutes hypothèses, le contrat de sous-location devra reprendre intégralement les termes de la présente clause, qui s'imposeront au sous-locataire.

9.2. Location-gérance

Le preneur ne pourra donner en location-gérance les locaux loués.

9.3. Domiciliation

Toute domiciliation de société des locaux loués est interdite sauf autorisation préalable et écrite du bailleur qui pourra librement la refuser, sous peine de résiliation immédiate du présent bail à la simple constatation de l'infraction.

Article 10 : CESSION

Le preneur ne pourra céder le droit au présent bail sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur dûment appelé, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de cette clause, voire de résiliation du présent bail si bon semble au bailleur.

En cas de cession du bail, le bailleur disposera toutefois préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le preneur devra, par un acte d'huissier, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, faire connaître au bailleur son intention de céder en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'identité du cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du bailleur de faire connaître son intention, dans un délai de (quinze) jours à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, d'acquiescer le fonds. Au-delà de ce délai, le bailleur sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le preneur pourra alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne dans les mêmes conditions que celles notifiées au bailleur.

Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, s'effectuer selon les modalités et conditions suivantes :

- être constatée par acte authentique
- le bailleur sera appelé à concourir par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, délivrée au moins quinze jours avant la date prévue pour la signature de la cession,
- il sera remis au bailleur, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions pour lui servir de titre exécutoire.

Le preneur, devenu Cédant, restera garant et répondant solidaire du Cessionnaire et tous Cessionnaires successifs, pour le paiement des loyers, taxes, charges ou toute autre somme, et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession ;

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit au bail.

Aucune cession, aucun apport ne saurait être fait, s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

Article 11 : DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

- Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité pour le preneur.

- Par dérogation à l'article 1722 du code civil, si les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties.

- En l'absence de résiliation, le preneur ne sera tenu du versement des loyers et charges qu'à proportion de la surface louée qui ne serait pas détruite.

Article 12 : VISITE DES LOCAUX

- Le bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les Locaux, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'Immeuble, étant toutefois entendu que, sauf urgence, il sera donné au preneur un préavis de huit (8) jours calendaires.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des Locaux et de plus en cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux, le preneur devra laisser visiter les Locaux par les candidats locataires accompagnés du bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures, étant toutefois entendu qu'il lui sera donné un préavis de vingt quatre heures.

- Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail ou dans le cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux, le bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

- L'accès des Locaux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, et de chauffage.

Article 13 : RESTITUTION DES LOCAUX

- Un mois avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, procéder au paiement de tous les termes de loyer et de charges et justifier du paiement des contributions à sa charge et dont l'administration fiscale serait en droit de réclamer le paiement au bailleur, au titre des années non prescrites, et communiquer au bailleur sa future adresse.

- Le preneur devra rendre les Locaux en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et les restituer libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au bailleur en vertu de l'option dont il dispose.

- A cet effet, un état des lieux contradictoire, éventuellement précédé d'une visite conseil (à la demande du preneur, laquelle serait réalisée contradictoirement avec un préposé du bailleur un mois avant la restitution des clés), est effectué en présence, d'une part, d'un préposé du bailleur et d'autre part, du preneur ou de son représentant dûment mandaté. L'état des lieux est signé par les parties. Un exemplaire est remis à chaque partie.

À défaut d'état des lieux amiable, celui-ci est établi, à frais partagés, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente.

La liste des réparations éventuellement imputables au preneur résulte de la comparaison entre l'état des lieux à l'entrée éventuellement rectifié à la suite de travaux et l'état des lieux à la sortie.

- Si l'état des lieux est précédé d'une visite conseil, un mois au plus tard avant le départ effectif du preneur, elle comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail, sous le contrôle de l'Architecte du bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, le bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations judiciairement. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Référé pour désigner tout Expert à cet effet.

- Les parties pourront convenir que les travaux de remise en état pourront être réalisés par le bailleur, aux frais du preneur, à la condition qu'un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

- Dans ces deux hypothèses, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des Locaux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur, au-delà de l'expiration du bail.

- Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à première demande du bailleur.

Article 14 : MODIFICATIONS – TOLERANCE

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du bailleur quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations.

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

Article 15 : CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

- A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout appel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, impositions, charges ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore des dispositions résultant de la loi ou d'une décision de justice, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter visant la présente clause et restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

- Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 500 € par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 30 %.

Enfin, son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

- En cas d'inobservation par le preneur des obligations à sa charge, le bailleur aura la faculté distincte, trente jours après une simple notification délivrée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

- Il est expressément convenu entre les parties de l'imputation des paiements effectués par le preneur, selon les priorités suivantes :

1. Paiement des loyers et charges courants ainsi que leurs accessoires,
2. Paiement des loyers et charges ayant fait l'objet d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, après apurement des loyers, charges et accessoires courants.

Article 16 : CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à un huissier de justice et/ou les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire des frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du code civil.

Article 17 : ETAT ET CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus. Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure de procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Article 18 : FRAIS – ENREGISTREMENT

L'enregistrement n'est pas obligatoire. Cependant, les honoraires, droits, et frais d'enregistrement éventuels des présentes, et de leur suite seront supportés intégralement par la partie qui exécutera cette formalité.

Article 19 : CESSIBILITE

Le preneur reconnaît expressément que le bailleur dispose de la faculté de transférer le présent contrat à tout acquéreur des locaux loués pourvu que ce transfert n'entraîne aucune altération des dispositions du présent bail, sauf accord contraire du preneur sur ces altérations.

Article 20 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :


- Pour le preneur dans les lieux loués en vertu du présent bail, et
- Pour le bailleur à son siège administratif.

Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait et signé à Montpellier.....Le 30 Juillet 2014.
En deux originaux, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Signature et nom précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé "

LE BAILLEUR
Jean Gimenez

Lu et approuvé


La Caution

LE PRENEUR

Olivia Goulesque
"Lu et approuvé"