

## BAIL COMMERCIAL

»  
Sourmis aux articles L.145-1 et suivants du Code du commerce

Entre :

Monsieur Bruno Cantié né le 11/09/1963 à Montpellier 34, Madame Christine Cantié née le 18/04/1962 à Sète 34, demeurant tous deux 14 boulevard de la lène 4 lotissement le terret 34290 Servian

Ci-après dénommés les «**baillleurs**»,

D'une part,

Et

La société dénommée A 7 INSTITUT ( EURL) au capital de 1 000 euros dont le siège social est au 1 avenue de l'Europe centre commercial la croisée 34830 Clapiers immatriculée au registre de la chambre des métiers et de l'artisanat sous le numéro en cours.

Représentée par Daphnée Schmiedel, en qualité de gérante, dûment habilitée aux fins des présentes, en vertu d'un pouvoir en date du

Ci-après dénommée le «**preneur**»

Les bailleurs et le preneur seront ci-après dénommés individuellement la «**Partie**» et ensembles les «**Parties**»

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, et sous le respect des dispositions légales et réglementaires, et plus particulièrement les dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33, R.145-35 à R.145-37, D.145-12 à D.145-19, D.145-34 du Code du commerce, ainsi que des articles non abrogés du décret du 30 Septembre 1953 que le Preneur s'engage à respecter.

Le présent bail est divisé en deux parties :

Première partie : CONDITIONS GENERALES

Deuxième partie : CONDITIONS PARTICULIERES

Etant précisé qu'en cas de contradiction dans la suite des présentes entre les deux parties, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales, et que toute tolérance, au sujet des

cc Be 1 B

conditions du présent bail et de ses suites, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme une modification ou une suppression desdites conditions.

## SOMMAIRE

### **PREMIERE PARTIE : CONDITIONS GENERALES** 4

<b>ARTICLE 1 OBJET</b>	4
<b>ARTICLE 2 DESIGNATION DES LOCAUX</b>	4
<b>2.1 CARACTERISTIQUES ET SURFACE</b>	4
<b>2.2 SURFACE</b>	5
<b>ARTICLE 3 DUREE</b>	5
<b>ARTICLE 4 DESTINATION</b>	6
<b>ARTICLE 5 PRISES DE POSSESSION - JOUISSANCE - OCCUPATION</b>	6
<b>5.1 PRISE DE POSSESSION</b>	6
<b>5.2 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - AMENAGEMENTS DES LOCAUX</b>	6
<b>5.3 ETAT DES LIEUX</b>	7
<b>5.4 GARNISSEMENT DES LOCAUX</b>	7
<b>5.5 OCCUPATION</b>	7
<b>ARTICLE 6 EXPLOITATION - CESSION - SOUS LOCATION</b>	8
<b>6.1 EXPLOITATION</b>	8
<b>6.2 CESSION</b>	9
<b>6.3 SOUS LOCATION - LOCATION GERANCE - DOMICILIATION</b>	10
<b>6.4 NANTISSEMENT</b>	11
<b>ARTICLE 7 ENTRETIEN - TRAVAUX - AMENAGEMENT</b>	11
<b>7.1 ENTRETIEN</b>	11
<b>7.2 TRAVAUX DU PRENEUR</b>	12
<b>7.3 TRAVAUX DU BAILLEUR</b>	16
<b>ARTICLE 8 RESTITUTION DES LOCAUX EN FIN DE BAIL</b>	16
<b>ARTICLE 9 ASSURANCES</b>	17
<b>9.1 ASSURANCES DU BAILLEUR</b>	17
<b>9.2 ASSURANCES DU PRENEUR</b>	17

<b>9.3 RENONCIATION A RECOURS</b>	19
<b>9.4 SINISTRE</b>	19
<b>ARTICLE 10 DESTRUCTION DES LIEUX LOUES</b>	19
<b>ARTICLE 11 VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX</b>	20
<b>ARTICLE 12 CONDITIONS FINANCIERES</b>	20
12.1 LOYER	20
12.2 CHARGES ET ACCESSOIRES	21
12.3 IMPOTS – TAXES – REDEVANCES	23
12.4 TVA	23
12.5 MODALITES DE PAIEMENT	23
12.6 DEPOT DE GARANTIE	24
12.7 DROIT D'ENTREE	25
<b>ARTICLE 13 AUTRES CONDITIONS</b>	25
13.1 DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR	25
13.2 CLAUSE RESOLUTOIRE	26
13.3 INDEMNITE D'OCCUPATION	26
13.4 FRAIS ET ENREGISTREMENT	27
13.5 ELECTION DE DOMICILE	27
13.6 CONDITIONS ENVIRONNEMENTALES	27

**DEUXIEME PARTIE : CONDITIONS PARTICULIERES 29**

<b>ARTICLE LIMINAIRE – CONDITIONS SUSPENSIVES</b>	29
<b>ARTICLE 1 DESIGNATION DES LOCAUX</b>	29
<b>ARTICLE 2 PRISE D'EFFET ET DUREE</b>	29
<b>ARTICLE 3 DESTINATION ET ENSEIGNE</b>	29
<b>ARTICLE 4 CESSION - SOUS LOCATION</b>	29
4.1 CESSION	29
4.2 SOUS LOCATION	29
<b>ARTICLE 5 LOYER</b>	29
5.1 LOYER DE BASE	30
5.2 ACTUALISATION DU LOYER DE BASE	30
5.3 INDEXATION DU LOYER DE BASE	30
<b>ARTICLE 6 MODALITES DE PAIEMENT</b>	30
6.1 MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER	30
6.2 MODALITES DE PAIEMENT DES CHARGES	30

<b>ARTICLE 7 DEPOT DE GARANTIE</b>	<b>30</b>
<b>ARTICLE 8 DROIT D'ENTREE</b>	<b>30</b>

## **PREMIERE PARTIE : CONDITIONS GENERALES**

Le présent Bail est consenti et accepté conformément aux dispositions du Code de Commerce et à celles non abrogées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, et aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié, et sous les charges, clauses et conditions ci-après, que le PRENEUR s'engage à respecter.

Aucun fait de simple tolérance ou attitude passive de la part du BAILLEUR, au sujet des conditions du présent bail et de ses suites, quelle qu'en soit la nature et la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR ni entraîner une dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du présent bail, de la loi ou des usages, sauf consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

### **ARTICLE 1 OBJET**

Le BAILLEUR donne, par les présentes, à bail commercial au PRENEUR qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés aux Conditions Particulières.

### **ARTICLE 2 DESIGNATION DES LOCAUX**

#### **2.1 CARACTERISTIQUES ET SURFACE**

Les locaux, objet des présentes, sont désignés aux Conditions Particulières.

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement les locaux, objet des présentes, pour les avoir vus et visités, les trouver conformes à leurs destinations, sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, et les accepte dans l'état où ils se retrouvent, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs dépendances, selon les modalités prévues à cet effet par les conditions du présent bail.

Les locaux forment, dans la commune intention des PARTIES, un tout indivisible.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées au présent bail ou résultant, le cas échéant, des plans annexés et les dimensions effectives et réelles des lieux loués, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les PARTIES déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent et le PRENEUR renonçant à cet égard à toute réclamation sur le fondement des dispositions de l'article 1719 du Code civil.

Toutefois, dans le délai de deux mois consécutif à la mise à disposition du local, le PRENEUR aura la faculté de solliciter une vérification contradictoire des surfaces indiquées aux Conditions Particulières, en le faisant connaître au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce à peine de déchéance de ses droits et actions à ce titre.

BB CC BR



Dans ce cas, un géomètre sera mandaté par les PARTIES d'un commun accord, en vue de procéder aux vérifications requises. A défaut, le géomètre expert sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouvent les lieux loués et le mesurage, ainsi effectué, sera retenu par les PARTIES de manière irrévocable.

Néanmoins, la surface du local pourra varier en fonction de la surface indiquée au présent bail dans la limite de 5% (cinq pour cent) en plus ou en moins par niveau.

Dès à présent, le PRENEUR accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du loyer.

Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre seront, intégralement, supportés par le PRENEUR qui s'y oblige, sauf si le mesurage fait apparaître une différence par rapport à la surface annoncée de plus de 5% (cinq pour cent), dans cette hypothèse le coût du mesurage sera supporté par le BAILLEUR.

## 2.2 SURFACE

La surface des locaux soumise à autorisation est spécifiée aux Conditions Particulières.

Conformément aux règles d'urbanisme commerciale, le PRENEUR s'engage, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations et/ou renouvellements éventuels, à exploiter à la vente la totalité de la surface de vente des locaux, ni plus, ni moins, le reste de la surface des locaux ne pouvant être qu'à usage de réserve, stockage, sanitaires, locaux techniques, locaux sociaux, aires de livraison, et ce en conformité avec les dispositions du bail.

Le PRENEUR devra procéder, le cas échéant, de manière régulière et à bonne date, auprès de l'organisme chargé du recouvrement de la taxe sur les surfaces commerciales ou tout organisme qui s'y substituerait, à toute déclaration et au paiement de toute taxe, dont il pourrait être redevable au titre de son activité, et en justifier annuellement au BAILLEUR.

## ARTICLE 3 DUREE

La date de la prise d'effet et la durée du présent bail sont précisées aux Conditions Particulières.

Il cessera dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale, dans les conditions prévues à l'article L.145-4 du Code de commerce, c'est-à-dire en avisant le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire au plus tard six mois avant l'échéance triennale.

Le BAILLEUR disposera de la même faculté conformément aux dispositions des articles L.145-4, L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce.

Les PARTIES conviennent qu'à l'expiration du présent bail et en cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée similaire.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs, lesquels ne pourront intervenir que sous l'intégralité des clauses, charges et conditions du présent bail, à l'exception toutefois des conditions financières.

A l'expiration du présent bail, et à défaut de congé ou de demande de renouvellement, ce dernier se prolonge tacitement. Au cours de la tacite prolongation, le congé devra être donné dans les conditions prévues à l'article L.145-9 du Code de commerce.

#### **ARTICLE 4 DESTINATION**

Les locaux présentement loués sont destinés à l'usage exclusif précisé aux Conditions Particulières.

Si le local comprend une mezzanine, celle-ci ne pourra en aucun cas être utilisée en surface de vente.

Le présent bail ne confère au PRENEUR aucune exclusivité commerciale ou garantie de non concurrence, les autres locaux dépendant du même immeuble ou ensemble immobilier pourront être loués ou cédés pour des activités de même nature, le PRENEUR renonçant expressément à toute réclamation à cet égard.

A ce titre, le BAILLEUR ne sera responsable, en aucun cas, de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales, exerçant quelque activité que ce soit dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier ou à proximité des locaux loués, pourraient faire au PRENEUR.

Le PRENEUR devra exercer dans les locaux loués, de manière permanente, la totalité des activités autorisées, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des PARTIES.

La destination, telle que visée aux Conditions Particulières, ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et écrit du BAILLEUR.

L'adjonction d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145-55 du Code de commerce.

Le PRENEUR s'oblige à exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le PRENEUR devra faire, en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au BAILLEUR de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités précisées aux Conditions Particulières du bail n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires aux activités autorisées ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit.

En conséquence, le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, de ses prorogations et/ou renouvellements éventuels, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

#### **ARTICLE 5 PRISES DE POSSESSION - JOUISSANCE – OCCUPATION**

##### **5.1 PRISE DE POSSESSION**

Le PRENEUR s'oblige à prendre les locaux en l'état dans lesquels ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun autres travaux et/ou adjonction d'équipement.

##### **5.2 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – AMENAGEMENTS DES LOCAUX**

Lors de la prise de possession des lieux, le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de toutes autorisations administratives requises en vue de l'exercice de ses activités commerciales, de même que toutes interventions requises dans les locaux pour mettre ceux-ci en conformité avec toutes

prescriptions légales ou réglementaires applicables, soit en raison de la destination contractuelle, soit des caractéristiques des locaux, dans les limites des dispositions d'ordre public légales ou réglementaires, impérativement applicables au bail, sans pouvoir exercer aucun recours à l'encontre du BAILLEUR.

Dans le cas où l'exécution de travaux d'agencement serait requise en vue d'une implantation différente du commerce exercé, le cas échéant, au titre de la réception du public, le PRENEUR assumera la charge de toutes les contraintes techniques et financières qui en découlent, quels qu'en soient la nature et le coût, le tout sous réserve des dispositions d'ordre public légales ou réglementaires, impérativement applicables au bail, et ce sans recours à l'encontre du BAILLEUR.

A cet égard, le PRENEUR s'engage à se conformer à la réglementation applicable à la date où les travaux seront réalisés, et à l'ensemble des obligations découlant des stipulations du présent bail.

Pour le cas où l'activité du PRENEUR ou les activités connexes ou complémentaires que ce dernier envisagerait d'adjoindre en cours de bail, ainsi que les travaux qu'il envisagerait de réaliser, nécessiteraient une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou de l'association syndicale libre, le PRENEUR devra en faire son affaire personnelle et ne saurait rechercher la responsabilité du BAILLEUR en cas de refus de cette ou ces dernières.

Le PRENEUR s'oblige à informer le BAILLEUR de l'obtention de ces autorisations et à lui en communiquer copies.

Enfin, le PRENEUR renonce dès à présent à tout recours de ce chef à l'encontre du BAILLEUR pour quelque motif que ce soit.

### **5.3 ETAT DES LIEUX**

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les PARTIES ou par un tiers mandaté par elle.

L'état des lieux sera annexé au présent bail ou à défaut, conservé par les PARTIES.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus évoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce.

### **5.4 GARNISSEMENT DES LOCAUX**

Le PRENEUR devra garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations et/ou renouvellements éventuels, et ce conformément à la destination contractuelle, de meubles, de marchandises, de matériels en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers, charges et accessoires dus au titre du bail, ainsi que de l'exécution des conditions du présent bail. Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au PRENEUR par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur en lieu et place des éléments susvisés jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné au porteur de l'original du bail pour signification.

### **5.5 OCCUPATION**

Le PRENEUR devra occuper paisiblement les locaux.

Il devra ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité, ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et/ou au voisinage ; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ou l'introduction d'animaux nuisibles, perturbation des réseaux wifi, etc.

Le PRENEUR devra se conformer à toutes les prescriptions légales et réglementaires en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène, l'inspection du travail, l'environnement, de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit à ce dernier.

Le PRENEUR fera son affaire de tous équipements et installations, et souscrita tous abonnements et contrats d'entretien, nécessaires pour prévenir les risques d'incendie à l'intérieur et à partir des locaux.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle et à ses frais du gardiennage et de la surveillance des lieux loués. Le PRENEUR ne pourra rechercher la responsabilité du BAILLEUR, ce dernier n'assumant notamment aucune mission et/ou obligation de surveillance.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et à ses frais de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, fax, et autres éléments de télécommunications équipant les lieux loués, tels que WIFI, réseau Internet 3G ou 4G, câble ou fibre optique, télévision numérique.

Il en sera de même pour tous les services de fluides et d'énergie.

A ce titre, le PRENEUR renonce à tout recours à l'encontre du BAILLEUR et de son ou ses assureurs, en cas de suppression, d'interruption, ou de réduction dans le service des fluides, de l'énergie, des télécommunications et autres, notamment gaz, eau, électricité, chauffage, téléphone.

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage expressément à résilier ses abonnements à compter de son départ, et à en supporter tous les frais et incidences.

S'il y a lieu, le PRENEUR s'engage à respecter les clauses et stipulations des documents régissant l'ensemble immobilier, existants ou à venir, et dont il déclare connaître les dispositions actuelles, et notamment le règlement de copropriété, toutes les décisions de l'assemblée des copropriétaires, le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle ou commerciale, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

## **ARTICLE 6 EXPLOITATION – CESSION – SOUS LOCATION**

### **6.1 EXPLOITATION**

Le PRENEUR devra exploiter les lieux loués en bon père de famille, conformément aux usages du commerce et s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage.

Notamment, le PRENEUR devra s'abstenir de faire tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service.

Le PRENEUR ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Le PRENEUR devra exploiter personnellement les lieux loués. Il lui est interdit de les prêter ou d'en concéder la jouissance, même temporairement ou gratuitement, de même que d'y domicilier un tiers.

Il ne pourra en aucun cas donner son fonds de commerce en location gérance sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, et, en cas de cession ou de sous location, le PRENEUR devra respecter les conditions détaillées ci-dessus à l'article.

## **6.2 CESSION**

### **6.2.1 Conditions**

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au présent bail seul sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR.

Si le PRENEUR entend céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce au sens de l'article L.145-16 du Code de commerce, il ne pourra le faire qu'à la triple condition :

- que le BAILLEUR n'ait pas usé du droit de préférence qui est ci-après convenu à son profit,
- que l'acquéreur du fonds de commerce ait été agréé par le BAILLEUR,
- que le PRENEUR soit à jour de toutes ses obligations envers le BAILLEUR (sous la seule réserve des dispositions légales impératives applicables en cas de procédure collective du PRENEUR).

Et sous réserve de l'existence éventuelle dans le périmètre dont dépend l'immeuble ou l'ensemble immobilier d'un droit de préemption communal institué conformément aux dispositions de l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme.

La cession sera régularisée par acte authentique, auquel le BAILLEUR sera impérativement appelé à concourir, et dont une expédition lui sera remise aux frais du PRENEUR.

Le cédant sera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers, charges et accessoires, et, de manière générale, de l'exécution du bail.

Cette garantie solidaire ne pourra être invoquée par le BAILLEUR que dans la limite des dispositions d'ordre public légales et réglementaires, impérativement applicables au bail.

En outre, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci demeureront garants et répondants solidaires, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux, du paiement des loyers, charges et accessoires comme de l'exécution des clauses du présent bail, et ce dans la limite des éventuelles dispositions légales ou réglementaires qui seraient impératives.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le BAILLEUR devra informer le cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du BAILLEUR ou de son représentant, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant devant être remboursé par le BAILLEUR à celui-ci dans les conditions prévues à l'article 12.6 « Dépôt de garantie ».

### **6.2.2 Droit de préemption**

En cas de cession, le BAILLEUR bénéficiera, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations et/ou renouvellements éventuels, d'un droit de préemption à égalité de conditions, dont il pourra user pour

BC      *al*      *BB*



lui-même ou pour toute personne qu'il se substituerait. Ce droit est opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

A cet effet, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession, en indiquant, à peine de nullité de la notification, l'état civil et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou s'il s'agit d'une personne morale, un extrait Kbis, l'indication du prix de vente du fonds de commerce et les modalités de paiement du prix, l'énumération qualitative et l'évaluation du stock, l'énumération des contrats conclus par le cédant en ce compris les contrats de travail avec identification des cocontractants.

La notification devra en outre préciser les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de la cession qui ne pourra intervenir moins d'un (1) après la réception de la notification en l'absence de droit de préemption communal, ou moins de trois (3) mois en cas d'existence d'un droit de préemption communal.

Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR, dans un délai de quarante-cinq (45) jours calendaires à compter de la réception de la notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, de sa décision d'user de son droit de préemption ou de se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit de préemption, et, à défaut, d'agréer ou de refuser l'agrément à l'acquéreur du fonds de commerce.

Il est ici précisé que le BAILLEUR ne pourra refuser de donner son agrément que pour un motif légitime tel, notamment, qu'une insuffisance manifeste de solidité financière du cessionnaire pressenti.

A défaut de réponse du BAILLEUR dans le délai, son droit de préemption sera éteint et son agrément sera tacitement acquis.

En cas d'exercice du droit de préemption, la cession au profit du BAILLEUR ou de la personne par lui désignée devra être régularisée dans le délai de trois (3) mois à compter de la notification du BAILLEUR.

### 6.2.3 Etat des lieux

Pour se conformer aux dispositions d'ordre public de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il devra être établi entre le BAILLEUR et le cessionnaire au jour de la prise d'effet de la cession un état des lieux.

### 6.3 SOUS LOCATION – LOCATION GERANCE – DOMICILIATION

Le PRENEUR ne pourra ni sous louer en totalité ou en partie les lieux loués, ni substituer aucune personne physique ou morale dans les locaux, ni consentir une location gérance de son fonds de commerce, que ce soit à titre onéreux ou gratuit.

De même, toute domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle du PRENEUR dans les lieux loués est formellement interdite.

Toutefois, le PRENEUR pourra soumettre au BAILLEUR tout projet de sous location, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier.

Le projet de sous location devra faire l'objet d'un agrément préalable et écrit du BAILLEUR.

A cet effet, le PRENEUR s'engage à notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception tout projet de sous location, ainsi que la qualité du sous locataire.

Le PRENEUR invitera, suffisamment à l'avance, le BAILLEUR à concourir à l'acte de sous location.

En cas de sous-location partielle ou totale dûment autorisée par le BAILLEUR, le PRENEUR restera seul responsable envers le BAILLEUR du paiement des loyers, charges et de l'exécution de toutes les charges et conditions du présent bail.

Les locaux formant un tout unique et indivisible dans la commune intention des Parties, la sous-location partielle ne pourra donner lieu au profit du ou des sous-locataire(s) à aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du BAILLEUR, le PRENEUR faisant son affaire personnelle de la restitution des locaux par le sous locataire ainsi que de toute réclamation indemnitaire que ce dernier pourrait former, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

La sous location sera consentie par le PRENEUR à ses risques et périls.

Le PRENEUR demeurera seul responsable vis-à-vis du BAILLEUR du respect par son sous locataire de l'ensemble des stipulations du présent bail.

Le PRENEUR devra s'assurer que le sous locataire dispose des couvertures d'assurance de même qualité que les siennes.

Par ailleurs, le PRENEUR devra s'assurer que les contrats d'assurances du sous locataire comportent une clause de renonciation à tous recours par le sous locataire et ses assureurs à l'encontre du BAILLEUR et ses assureurs dans les conditions de l'article 9 « Assurances » du présent bail.

Le PRENEUR s'engage à reproduire dans le contrat de sous location l'ensemble des stipulations du présent article.

A défaut par le PRENEUR de respecter l'une ou l'autre des obligations mises à sa charge par le présent article, le BAILLEUR pourra, si bon lui semble, mettre en œuvre la clause résolutoire du bail à l'encontre du PRENEUR.

#### **6.4 NANTISSEMENT**

Tout nantissement consenti par le PRENEUR sur le fonds de commerce exploité par ce dernier dans les lieux loués devra, pour être opposable au BAILLEUR, lui être notifié intégralement au plus tard dans le mois de l'inscription, qui sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce, dans les conditions prévues par les articles L.142-1 et suivants du Code de Commerce.

### **ARTICLE 7 ENTRETIEN – TRAVAUX – AMENAGEMENT**

#### **7.1 ENTRETIEN**

Le PRENEUR devra maintenir en très bon état d'entretien, de propreté, de sécurité, de fonctionnement les locaux et leurs abords immédiats, les installations et les équipements propres aux locaux, pendant toute la durée du bail, ses prorogations et/ou de ses renouvellements éventuels, et ce jusqu'à son départ.

Le PRENEUR devra y effectuer à ses frais tous travaux de réparations de toute nature, réfections, remplacements, mise ou remise en état, mise ou remise aux normes, même prescrits par l'administration ou par des lois ou règlements ou rendus nécessaires par la vétusté, que celles-ci soit le résultat du temps passé ou l'insuffisance ou le défaut d'entretien ou de réparation de l'occupant et de ses prédécesseurs, à l'exception toutefois des travaux mis à la charge du BAILLEUR aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, à savoir les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil, et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Il s'engage à prendre à sa charge tous travaux, adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les lois et règlements, notamment d'hygiène et de sécurité, lors

BC Ce

DB

de son installation et pendant la durée du bail, ses prorogations et/ou ses renouvellements éventuels, à l'exception toutefois des travaux mis à la charge du BAILLEUR aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, à savoir les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil, et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Notamment, le PRENEUR devra

- Faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause, en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, ventilation) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, des portes et volets, les glaces, vitres parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries dans la mesure où ces dépenses ne relèveraient pas des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil ;
- Prendre toute précaution contre le gel ;
- Procéder, conformément à la réglementation en vigueur, au ramonage des conduits de fumées mis éventuellement à sa disposition ;
- Faire procéder périodiquement aux contrôles de sécurité des installations techniques et équipements des locaux, et souscrire tous les contrats nécessaires ou utiles auprès de bureaux de contrôle ou d'entreprises qualifiées et en justifier à toute demande du BAILLEUR. Le PRENEUR devra adresser spontanément au BAILLEUR copie des comptes rendus de visite d'inspection et de contrôle et effectuer tous travaux ou mesures prescrits.

Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier à tout moment la bonne exécution de ces obligations.

Et, en cas de carence du PRENEUR, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le BAILLEUR pourra faire exécuter, en lieu et place du PRENEUR, par une entreprise de son choix, les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparation nécessaires, aux frais exclusifs du PRENEUR.

Le PRENEUR supportera tous frais causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation, tous travaux nécessaires et tous dommages directs ou indirects qui découleraient de sa négligence, ainsi que tous accidents ou dommages causés par ces objets, lui seront imputés.

Le PRENEUR ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de tout sinistre qui se produirait dans les locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objet des présentes, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Cette information est due sous peine d'être tenu personnellement à lui rembourser le montant des frais et du préjudice direct et indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre aux assureurs concernés.

## **7.2 TRAVAUX DU PRENEUR**

### **7.2.1 Règles générales**

Tous les travaux réalisés par le PRENEUR le seront dans la stricte observation des normes en vigueur, des dispositions du présent article et de ses annexes éventuelles, à ses frais, risques et périls, et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le BAILLEUR, dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.



Le PRENEUR devra faire en sorte que les travaux soient réalisés conformément aux règles de l'art et aux dispositions légales et réglementaires applicables, et faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux, de telle manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus au titre des travaux par des polices d'assurances.

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité.

Si les locaux, objet du présent bail, sont, en totalité ou en partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le PRENEUR s'interdit absolument d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Le PRENEUR ne pourra effectuer ou faire exécuter, dans les lieux loués, aucun changement de distribution, aucune démolition, ou construction, aucuns travaux pouvant avoir des répercussions soit sur le gros œuvre tels que par exemple percements de murs, de plancher ou de cloison séparative de locaux contigus, soit sur le chauffage, la réfrigération, ou les réseaux communs, soit sur la sécurité du public, ni travaux affectant les parties communes, sans l'autorisation expresse préalable et écrite du BAILLEUR, auquel les devis descriptifs et les plans devront être soumis préalablement.

Ces travaux devront au surplus être en parfaite conformité avec le règlement de copropriété, si l'immeuble ou l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux, est soumis au régime de la copropriété, et en parfaite conformité avec le règlement de l'association syndicale libre, si l'immeuble ou l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux est soumis à ce régime.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR procéderait à des extensions ou modifications des installations électriques, il s'oblige, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et notamment le décret n°72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur, à faire réceptionner ses locaux par un bureau de contrôle agréé et à transmettre ledit rapport au comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité (CONSUEL) afin d'obtenir l'attestation de conformité correspondante pour permettre la mise en place du compteur électrique.

Le PRENEUR s'oblige à transmettre au BAILLEUR l'ensemble de ces documents avec toutes les validations de chaque service concerné.

Le PRENEUR ne pourra, en aucun cas, faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, ce dont il devra préalablement s'assurer, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le PRENEUR fera également tout ce qui est possible pour limiter les troubles et nuisances sonores ou autres pour les autres occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et pour le voisinage. Il fera le nécessaire pour que les travaux bruyants soient effectués dans des créneaux horaires qui gênent le moins les autres occupants et le voisinage et recherchera au besoin toutes solutions appropriées en concertation avec le BAILLEUR.

L'autorisation du BAILLEUR ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité, ni atténuer celle du PRENEUR, tant entre les PARTIES, qu'à l'égard des tiers.

Le PRENEUR s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux, qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble, et à indemniser le BAILLEUR de tous dommages, de quelque nature qu'ils soient, qui trouveraient leur cause dans l'exécution desdits travaux.

#### **7.2.2 Travaux d'aménagement**

Le PRENEUR déclare avoir pris la mesure, avant de conclure le présent bail, des travaux d'aménagement et d'équipement qu'il s'est engagé à effectuer dans les Locaux afin de permettre leur exploitation normale, et vouloir en assumer l'exécution et le coût sans recours contre le BAILLEUR et au contraire en garantissant ce dernier de toute réclamation ou action.

Dès sa prise de possession, le PRENEUR effectuera les travaux, aménagera et équipera les locaux conformément au descriptif et aux plans qu'il aura préalablement soumis pour accord au BAILLEUR.

Ces travaux devront être exécutés dans le strict respect des prescriptions générales énoncées au 7.2.1 « Règles générales » ci-dessus et après obtention par le PRENEUR de toutes les autorisations administratives éventuellement requises pour la réalisation de ses travaux, et/ou l'autorisation de la copropriété et/ou de l'association syndicale libre, autorisations dont il devra faire son affaire à ses frais.

Toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité seront à la charge du PRENEUR.

#### **7.2.3 Travaux dus par le preneur**

Le PRENEUR ne pourra, ni à la mise à disposition, ni au cours du présent Bail, de ses prorogations et/ou renouvellements éventuels et jusqu'à la fin de son occupation, exiger du BAILLEUR aucuns travaux de quelque nature qu'ils soient, notamment d'aménagement, de réparations, mises en état, réfections ou remplacements, mise ou maintien aux normes, pour quelque cause que ce soit y compris en cas de vétusté ou de force majeure, même s'ils sont imposés par des textes légaux ou réglementaires ou demandés par l'administration, que ce soit pour l'usage des locaux ou pour l'exercice de son activité, à l'exception des travaux mis à la charge du BAILLEUR aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, à savoir les grosses réparations de l'article 606 du Code civil, et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'ensemble de ces travaux, à l'exception des réparations couvertes par les garanties légales des constructeurs, et des travaux et grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, sera à la charge exclusive du PRENEUR qui s'y oblige expressément.

Il ne pourra davantage de ces chefs réclamer au BAILLEUR d'indemnités ou de réductions de loyers ou charges, déclarant renoncer envers ce dernier à toute garantie ou réclamation.

#### **7.2.4 Protection de l'environnement**

D'une manière générale, pour les travaux qu'il réalisera ou fera réaliser, tant au jour de la prise de possession qu'au cours du bail, le PRENEUR s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur relatives à la protection de l'environnement.

Il s'engage à n'utiliser aucuns matériaux susceptibles de présenter un danger pour la sécurité ou la santé des occupants des lieux loués ou des tiers.

Si les matériaux utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant, notamment, recherche, diagnostic,

suppression ou autre, alors même que ces travaux, aménagements ou autres seraient devenus entre temps la propriété du BAILLEUR par le jeu de l'accession, sans recours contre celui-ci.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux, les aménagements, les agencements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes et à la protection de l'environnement, seront à la charge du PRENEUR, à l'exception des travaux mis à la charge du BAILLEUR aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, à savoir les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil, le PRENEUR renonçant à tout recours contre le BAILLEUR pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

En fonction de la consommation énergétique relevée dans le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), et dans le cas où des travaux de réduction de cette consommation devraient intervenir avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020 au titre du Grenelle I et II, les PARTIES s'engagent à se concerter afin de déterminer une règle de partage du coût des travaux à effectuer entre le BAILLEUR et le PRENEUR, en fonction de la nature et du montant des travaux. La méthode de répartition devra faire l'objet d'un avenant au bail signé par les deux PARTIES.

Dans le cas où les PARTIES ne trouveraient pas un accord sur les règles de répartition de ces travaux, elles s'engagent à faire intervenir un expert indépendant ou tout conseil juridique spécialisé en matière de technique de la construction et d'énergie renouvelable, aux frais partagés par moitié entre les PARTIES, préalablement à toute procédure judiciaire.

Quelle que soit la répartition des coûts négociée par les PARTIES, l'ensemble des travaux relevant de la catégorie des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil demeureront à la charge du BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'engage d'ores et déjà, en cas de vente du bien immobilier, objet du présent bail, intervenant avant la réalisation des engagements pris par ce dernier au titre de la présente clause, à ce que lesdits engagements soient repris expressément par le nouveau propriétaire des locaux dans l'acte de vente.

#### 7.2.5 Accession

Tous travaux d'agencement, aménagement, embellissement, amélioration et installation ou construction de quelque nature que ce soit, réalisés ou payés par le PRENEUR dans les locaux, deviendront, en fin de bail, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé au BAILLEUR d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur, et ce même s'il a autorisé les travaux.

Toutefois, ne sont pas visés par la présente clause, les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, ces derniers resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les lieux loués en état après cet enlèvement.

#### 7.2.6 Enseigne

Le PRENEUR ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'immeuble ou l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

### **7.3 TRAVAUX DU BAILLEUR**

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le BAILLEUR, ou, le cas échéant, la copropriété et/ou l'association syndicale libre, serait amené à faire exécuter en cours de bail, dans les locaux et ses abords ou dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués, qui seraient nécessaires ou utiles aux parties communes ou privatives et aux éléments d'équipement commun, quels qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle vingt et un jours (21), et ce par dérogation expresse à l'article 1724 du Code civil.

Le PRENEUR prendra ou fera prendre, à ses frais, toutes les dispositions nécessaires pour permettre l'exécution des travaux que le BAILLEUR, ou le cas échéant, la copropriété et/ou l'association syndicale libre, jugeront à propos d'exécuter, notamment, il fera place nette et procédera à toute dépose et repose afin de les rendre possible.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR a communiqué au PRENEUR :

- Un état prévisionnel des travaux que lui-même ou, le cas échéant, la copropriété et/ou l'association syndicale libre envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Et un état récapitulatif des travaux réalisés par le BAILLEUR ou, le cas échéant, par la copropriété et/ou l'association syndicale libre, dans les trois (3) années précédentes, précisant leur coût.

Tous les trois (3) ans et dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR un état prévisionnel des travaux que lui-même ou, le cas échéant, la copropriété et/ou l'association syndicale libre, envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ainsi qu'un état récapitulatif des travaux que le BAILLEUR ou, le cas échéant, la copropriété et/ou l'association syndicale libre, a réalisé dans les trois (3) années précédentes, précisant leur coût.

### **ARTICLE 8 RESTITUTION DES LOCAUX EN FIN DE BAIL**

En fin de bail, le PRENEUR devra, quinze (15) jours à l'avance, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement même partiel de mobilier, matériel et stock, justifier par la présentation des acquits, du paiement des impôts, taxes et contributions à sa charge, tant pour l'année écoulée que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyers, charges, accessoires et l'ensemble des sommes dues au titre du présent bail.

Le PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail ou le jour de son départ effectif s'il est antérieur, rendre les lieux loués en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, stock et agencement sous réserve du droit du BAILLEUR de conserver tout ou partie des travaux du PRENEUR en application de l'article 7.2.5 « Accession » ci-dessus.

A cet effet, un état des lieux de sortie devra être établi contradictoirement et amiablement entre les PARTIES ou par un tiers mandaté par elles, à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clefs au BAILLEUR.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus évoquées, il sera établi, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux comportera, notamment, le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Si des réparations ou travaux, incombant au PRENEUR au titre du présent bail, s'avéraient nécessaires, le PRENEUR devra, dans les quarante-huit (48) heures suivant l'établissement de l'état des lieux, notifier au BAILLEUR son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les PARTIES entendent soumettre ces réparations ou travaux au contrôle du BAILLEUR.

A défaut, le BAILLEUR fera réaliser ces réparations ou travaux de remise en état aux frais du PRENEUR, qui devra régler directement au BAILLEUR ou son représentant le montant des réparations ou travaux sur présentation des factures dûment acquittées.

Dans l'hypothèse où les locaux ne pourraient être reloués en l'état avant l'exécution des réparations ou travaux incombant au PRENEUR tels que relevés dans l'état des lieux, le PRENEUR supportera et réglera au BAILLEUR, outre le montant des réparations ou travaux, une indemnité calculée prorata temporis sur la base du dernier loyer en vigueur et des charges afférentes aux locaux, pendant le temps d'immobilisation des lieux loués nécessaire à la réalisation des réparations ou travaux incombant au PRENEUR au-delà de l'expiration du bail.

Ladite indemnité qui s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du PRENEUR, devra être réglée suivant les conditions stipulées à l'article 12.5 « Modalités de paiement ».

## **ARTICLE 9 ASSURANCES**

### **9.1 ASSURANCES DU BAILLEUR**

#### **9.1.1 Assurance de dommages**

Le BAILLEUR a souscrit pour les locaux présentement loués ou, le cas échéant, pour l'immeuble ou l'ensemble immobilier, dont font partis les locaux, objet du présent bail, des polices d'assurances contre notamment les risques d'incendie, d'explosion, tempêtes, ouragan, cyclone, catastrophes naturelles, dégâts des eaux, chute d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, acte de terrorisme et de sabotage, dommages électriques, perte de loyers.

#### **9.1.2 Assurance de responsabilité**

Le BAILLEUR a également couvert sa responsabilité civile en tant que propriétaire d'immeuble, et, le cas échéant, en sa qualité de copropriétaire non occupant.

### **9.2 ASSURANCES DU PRENEUR**

Indépendamment des assurances devant être souscrites par le PRENEUR pour ses travaux, le PRENEUR devra souscrire, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les polices d'assurances suivantes :

#### **9.2.1 Assurance de dommages**

Le PRENEUR devra faire assurer, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations et/renouvellements éventuels, pour des sommes suffisantes, les agencements, aménagements,



embellissements, installations même s'ils sont immeubles par destination, le mobilier, le matériel les marchandises, ainsi que d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du PRENEUR, ainsi que les frais supplémentaires ou sa perte d'exploitation, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempêtes, ouragan, cyclone, catastrophes naturelles, dégâts des eaux, chute d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, acte de terrorisme et de sabotage, catastrophes naturelles, dommages électriques, bris de glace, vols, y compris les détériorations à la suite de vol, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

#### **9.2.2 Assurance de responsabilité**

Le PRENEUR s'engage à souscrire une police d'assurance de responsabilité civile couvrant, pour des sommes suffisantes, tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation.

#### **9.2.3 Communication**

Le PRENEUR s'engage à adresser au BAILLEUR, pour chaque police, une attestation d'assurance, en cours de validité au jour de la signature du bail.

Par ailleurs, chaque année, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR, au titre de chaque police visée ci-dessus, une attestation justifiant de sa souscription et de son maintien en vigueur.

Le PRENEUR devra par ailleurs pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances et du paiement des primes.

#### **9.2.4 Contenu et exécution**

Les contrats d'assurance devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le BAILLEUR de la suspension pour quelque raison que ce soit, notamment, pour non-paiement de cotisation, ou de la résiliation des contrats.

Faute par le PRENEUR d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le BAILLEUR, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le PRENEUR s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes.

Le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR de tout changement de ses conditions d'exploitation, ou de manière générale tout élément ou tout événement, qui pourrait être assimilé par la ou les compagnies d'assurances à une aggravation du risque. En cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le BAILLEUR, le PRENEUR prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

Les polices d'assurances du PRENEUR devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours après la notification par ses assureurs au BAILLEUR.

Le PRENEUR sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le PRENEUR s'engage à se conformer à toute demande des assureurs du BAILLEUR tendant à faire modifier les installations techniques relatives à la prévention et à la sécurité des locaux loués.

En ce sens, le PRENEUR s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours.

Ce contrôle sera effectué aux frais du PRENEUR par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie (C.E.P ; VERITAS ; ...).

Le PRENEUR devra justifier de ses contrats sur simple demande du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra respecter les recommandations contenues dans le rapport du Bureau de contrôle, et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires, dans la mesure où ils ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

### 9.3 RENONCIATION A RECOURS

Le BAILLEUR et ses assureurs déclarent renoncer à recours contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de survenance d'un dommage garanti par le contrat défini à l'article 9.1.1 « Assurance de dommages ».

Le PRENEUR et ses assureurs déclarent renoncer à recours contre le BAILLEUR et/ou le ou les mandataires du BAILLEUR, le Syndic et/ou l'association syndicale libre, les copropriétaires personnes physiques ou morales, les locataires occupants et/ou exploitants à quelque titre que ce soit, leur personnels et leurs assureurs, pris individuellement ou collectivement, en cas de survenance d'un dommage garanti par le contrat défini à l'article 9.2.1 « Assurance de dommages ».

En ce sens, les PARTIES déclarent avoir notifié par écrit préalablement à la signature du présent bail, la présente clause de renonciation à recours à leurs assureurs respectifs afin que cette dernière leur soit opposable.

Il est ici précisé que les renonciations à recours indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable du ou des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

### 9.4 SINISTRE

Le PRENEUR devra sous quarante-huit (48) heures déclarer au BAILLEUR tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les lieux loués, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le BAILLEUR de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Il devra déclarer à sa propre compagnie d'assurances tout sinistre quel que soit sa date de survenance et sa gravité apparente.

### ARTICLE 10 DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du code civil, il est convenu ce qui suit.

Dans le cas où, à la suite d'un sinistre quelconque, quel qu'en soit l'origine, les lieux loués seraient détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Le BAILLEUR ne sera pas tenu ni de reconstruire l'immeuble, ni d'employer l'indemnité perçue de l'assurance.

Les loyers, charges et accessoires ne seront dus par le PRENEUR que jusqu'au jour où la perte s'est consommée.

Il y a destruction totale non seulement en cas de disparition entière des lieux loués mais aussi lorsque ce qui en subsiste ne permet plus d'assurer la destination prévue au présent bail ou ultérieurement autorisée par voie d'avenant.

Constitue également une destruction totale, un événement mettant un obstacle absolu à l'utilisation de l'immeuble suivant la destination convenue, notamment à la suite d'un refus ou d'un retrait d'une autorisation nécessaire à l'exploitation de l'activité du PRENEUR ou d'une interdiction de celle-ci, émanant d'une personne publique, parapublique ou privée.

Dans le cas où, à la suite d'un sinistre quelconque, quel qu'en soit l'origine, les lieux loués viennent à être partiellement détruits, le BAILLEUR aura seul le droit d'opter entre la poursuite du bail avec réduction de loyer au prorata des surfaces inutilisables des locaux et pendant le temps de cette non utilisation, ou la résiliation du bail.

#### **ARTICLE 11 VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX**

Pendant toute la durée du bail, de ses prorogations et/ou renouvellements éventuels, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants, et tous techniciens désignés par lui, visiter les lieux loués, pour s'assurer, notamment, de leur état.

Le PRENEUR devra fournir, à première demande du BAILLEUR, de ses représentants, et tous techniciens désignés par lui, toutes les justifications de la bonne exécution du bail.

Dans le cas où le BAILLEUR désirerait vendre l'immeuble ou l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués ou les locaux loués, le PRENEUR devra laisser visiter les locaux par toute personne munie d'une autorisation du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra permettre les visites des lieux loués au BAILLEUR, à ses représentants, et à toute personne susceptible de prendre les locaux en location, en cas de résiliation du bail, pendant une période de six (6) mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux jours et heures d'ouverture et sous le respect d'un délai de prévenance de vingt-quatre (24) heures de la part du BAILLEUR ou de ses représentants, sauf urgence.

#### **ARTICLE 12 CONDITIONS FINANCIERES**

##### **12.1 LOYER**

Toutes les clauses figurant au présent article concernant la détermination du loyer, notamment ses modalités de fixation et d'indexation, et les charges sont considérées par les PARTIES comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contracté.

##### **12.1.1 Loyer de base**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base déterminé sur la base de la somme annuelle hors taxes et hors charges stipulée aux Conditions Particulières, et, qui évoluera dans les conditions fixées par la législation, et suivant les modalités stipulées à l'article 12.1.2 « Indexation ».

##### **12.1.2 Indexation**

Le loyer de base, le cas échéant actualisé comme stipulé aux Conditions Particulières, sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, à la hausse comme à la baisse, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice mentionné aux Conditions Particulières.

Les indices seront :

- Pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail,
- Et pour indice de comparaison, le dernier indice publié à la date de l'indexation considérée.
- Pour chacune des indexations postérieures, les indices seront respectivement pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation, et pour indice de



comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Au cas où l'Indice mentionnée aux Conditions Particulières ne pourrait plus être appliqué, les PARTIES décident de se référer à tout autre indice publié en remplacement ou tout indice analogue, choisi par elles-mêmes d'un commun accord, et en l'absence d'accord, par un expert agissant en qualité de mandataire commun des PARTIES à l'effet de choisir ou de reconstituer un indice légalement utilisable qui soit le plus proche de celui adopté, qui sera désigné judiciairement à la demande de la PARTIE la plus diligente. La décision de l'expert sera définitive et sans recours. Les frais seront supportés par moitié par le BAILLEUR et le PRENEUR.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce, qui est de droit.

#### **12.1.4 Loyer de renouvellement**

En cas de renouvellement du bail, le loyer de base du nouveau bail, sera fixé à la valeur locative telle que définie par l'article L.145-33 du Code de commerce et les articles R.145-2 et suivants du Code de commerce.

Toutes les autres clauses et conditions du bail à renouveler seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

A défaut d'accord amiable, en tant que de besoin, les PARTIES déclarent se soumettre volontairement à la procédure définie par le Code de commerce et attribuer compétence au Juge des Loyers commerciaux du lieu de situation de l'immeuble.

#### **12.2 CHARGES ET ACCESSOIRES**

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR sa quote-part des charges communes et ses charges privatives selon les stipulations-ci-après.

##### **12.2.1 Charges communes**

Le PRENEUR devra régler au BAILLEUR, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations et/ou renouvellements éventuels, sa quote-part de la dépense supportée par le BAILLEUR au titre de toutes les charges afférentes aux parties communes ou à usage collectif ou aux services communs de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dont peut dépendre les locaux loués.

A cet effet, l'inventaire, prévu par l'article L.145-40-2 du code de commerce, des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est annexé au présent bail.

Notamment, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, à hauteur de la quote-part des locaux et dans la limite de l'inventaire de répartition des catégories de charges, taxes, impôts et redevances, et des dispositions légales et réglementaires impératives :

- Le nettoyage des parties communes ou à usage collectif ;
- Les coûts d'entretien et de maintenance comprenant les travaux de réparations de toute nature, le ravalement, les réfections, le maintien et les mises aux normes, même si les travaux ci-avant visés sont nécessités par la vétusté ou imposés par l'administration, ainsi que les travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, mais, à l'exception des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires qui y sont liés conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce;
- Les coûts de maintenance, de rénovation et, si nécessaire, de remplacement des équipements et installations existants, si nécessaire ;
- Les dépenses de fonctionnement, de fluides (eau, électricité, chauffage, conditionnement), de fournitures et consommables, de gestion, de sécurité et surveillance, de contrôles, de

- signalétique, d'assainissement et de nettoyage y compris les frais de tri et d'élimination des déchets ;
- Le cas échéant, les frais et honoraires de syndic (Copropriété, Association Syndicale Libre), d'administration de biens, de gestion immobilière et plus généralement tous honoraires à l'exception de ceux qui ne pourraient être imputés au PRENEUR en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire, impérativement applicable au bail ;
  - Les primes de polices d'assurances souscrites par le BAILLEUR ou par la copropriété et/ou l'association syndicale libre ;
  - La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les taxes locatives relatives à l'immeuble ou l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux (taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, de déversement à l'égout) ; la taxe annuelle sur les bureaux, sur les locaux commerciaux et sur les surfaces de stationnement si elle est exigible au titre de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux et tous autres impôts, contributions, taxes, redevances, actuels ou futurs, liés à l'usage de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et des locaux ou à des services dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, y compris les frais de confection, de rôle et de gestion appelés par l'administration, le tout indépendamment de ceux dont le PRENEUR est le redevable légal.

Seront à la charge du BAILLEUR les charges, dépenses, contributions et taxes ci-après :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires qui y sont liés, à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, qui seront à la charge du PRENEUR ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les locaux ou l'Immeuble dont ils dépendent, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires qui y sont liés ;
- Le coût des gros travaux destinés à remédier à des vices structurels, à des vices cachés ou à des défauts de construction ;
- Les honoraires exposés par le Bailleur, liés à la gestion des loyers ;
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale du BAILLEUR, les taxes et les redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, autres que ceux qui sont mis à la charge du PRENEUR conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce.

Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR, en cours de Bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Il est à cet égard convenu que les charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux afférents aux locaux et/ou à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier dont ils dépendent, dont la refacturation au PRENEUR par le BAILLEUR ne sera pas contraire aux dispositions d'ordre public légales ou réglementaires, seront de plein droit refacturés au PRENEUR par le BAILLEUR.

#### **12.2.2 Charges privatives**

Le PRENEUR devra régler directement toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage et autres, ainsi que toutes les primes d'assurances.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, si ce dernier est amené à en faire l'avance, les coûts relatifs à l'entretien, à la maintenance, aux remises en état, aux remplacements et aux mises aux normes à l'intérieur des locaux ou sur les parties des installations et d'équipement qui leur sont spécifiques, que ces normes concernent la sécurité, l'hygiène, l'accessibilité, l'énergie ou l'environnement, et d'une façon générale l'ensemble des dépenses mises à la charge du PRENEUR au

titre du présent bail, le tout même si les travaux sont nécessités par la vétusté ou la force majeure, ou imposés par les lois et règlements ou prescrits par l'administration, mais à l'exception des dépenses relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires qui y sont liés, sauf les travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique.

### 12.3 IMPOTS – TAXES – REDEVANCES

Le PRENEUR acquittera directement, en outre, tous impôts, contributions, redevances et taxes, actuels ou futurs, additionnels ou en remplacement, dont il est le redevable légal au titre de son exploitation et de l'occupation des locaux (Impôt locaux, Taxe professionnelle, Cotisation foncière des entreprises, Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises, ...) ainsi que les charges de ville, de police, de voirie et d'environnement, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être aucunement inquiété ou recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra justifier à toute réquisition du BAILLEUR, notamment en fin de bail, de la mise à jour de sa situation fiscale.

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les taxes additionnelles à la taxe foncière, en ce compris les frais de gestion et d'enrôlement, tous impôts, contributions, redevances et taxes, actuels et futurs, appelés auprès du BAILLEUR, afférents aux locaux, y compris, le cas échéant, la taxe additionnelle au droit au bail, et plus généralement les taxes, contributions, redevances et impôts, actuels ou futurs, liés à l'usage des locaux ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

Le PRENEUR devra justifier du paiement de toutes les taxes et impositions susvisées à première demande du BAILLEUR, et en tout cas huit (8) jours au moins avant son départ des locaux et avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR informera en cours de bail, le PRENEUR des impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

### 12.4 TVA

Le loyer et tous les accessoires du présent bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée. Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

### 12.5 MODALITES DE PAIEMENT

#### 12.5.1 Paiement du loyer

Le PRENEUR s'engage à acquitter le montant du loyer, par trimestre et d'avance en quatre paiements, les 5 janvier, avril, juillet et octobre de chaque année à compter de la date de prise d'effet du loyer telle que prévue aux Conditions Particulières. Le premier versement, dû à cette date, portera sur la période restant à courir jusqu'au dernier jour du trimestre civil en cours.

Les loyers, et de manière générale l'ensemble des sommes dues au titre du présent bail, sont réputés portables au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire.

Le PRENEUR fera en sorte que les règlements parviennent au BAILLEUR aux échéances contractuelles, à savoir les 5 janvier, avril, juillet et octobre.

Si les PARTIES conviennent d'un règlement des loyers et accessoires par prélèvements automatiques

sur un compte bancaire désigné par le PRENEUR, ce dernier remettra au BAILLEUR, à la signature du présent bail, un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique au profit du BAILLEUR, dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR s'engage à prendre toutes les dispositions aux fins que le compte bancaire soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de changement d'organisme bancaire ou de compte bancaire, le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR trente (30) jours avant le plus proche prélèvement, un nouvel exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique dûment complété, signé et accompagné d'un nouveau relevé d'identité bancaire.

#### **12.5.2 Paiement des charges**

Les charges communes sont payables par le PRENEUR, à titre provisionnel d'avance, soit chaque trimestre, aux termes des 5 janvier, 5 avril, 5 juillet et 5 octobre.

Chaque provision sera égale au quart du budget prévisionnel de l'année considérée.

Le montant et la périodicité des provisions sont fixés par le BAILLEUR.

L'état récapitulatif annuel qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges de l'année écoulée sur la base des dépenses réelles sera communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, ou si l'immeuble ou l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués est soumis au régime de la copropriété ou analogue, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété ou analogue sur l'exercice annuel.

#### **12.5.3 Pénalité**

A défaut de paiement, même partiel, des loyers, charges et accessoires à leur échéance, et huit (8) jours après l'envoi au PRENEUR d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure ou en toute hypothèse en cas de notification d'un commandement, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de dix pour cent (10%), et ce indépendamment du coût de tous actes ou exploits d'huissiers, frais de procédure, de même que de tous intérêts dus dans les termes de la loi, de tous dommages-intérêts comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

#### **12.5.4 Intérêts de retard**

Toute somme non réglée par le PRENEUR à sa date d'exigibilité portera intérêt si bon semble au BAILLEUR depuis la date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif, sans qu'il soit besoin d'effectuer une mise en demeure. Cet intérêt sera égal au taux de l'intérêt légal applicable à l'année considérée.

Le PRENEUR sera en outre redevable de tous les frais que le BAILLEUR pourrait supporter en raison de son retard, et en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au BAILLEUR, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres frais que celui-ci aura eu à supporter.

#### **12.6 DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du présent bail et de ses annexes, le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR à la signature des présentes un dépôt de garantie représentant trois (3) mois de loyers hors taxes et hors charges.

A chaque réajustement de loyer, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalité, ajusté chaque année en plus ou en moins pour qu'il reste constamment égal à trois (3) mois de loyers hors taxes et hors charges.

Cette somme non productive d'intérêts sera remboursée au PRENEUR en fin de jouissance et après remise des clés, justification du paiement de toutes taxes et tous impôts, exécution des réparations à sa charge, sans imputation unilatérale par le PRENEUR sur le dernier terme, et après déduction des sommes qui pourraient être dues au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

Le dépôt de garantie pourra être en cours de bail compensé en tout ou partie avec des sommes dues au BAILLEUR à quelque titre que ce soit, auquel cas le dépôt de garantie devra immédiatement être reconstitué par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR.

En cas de cession du fonds de commerce, le dépôt de garantie sera restitué au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci au titre du présent bail et de ses annexés, communication du chiffre d'affaires certifié par un expert-comptable, réalisé jusqu'à la prise d'effet de la cession, et versement par le cessionnaire au BAILLEUR, au jour de la cession, du montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail.

En cas de procédure collective ouverte à l'égard du PRENEUR, et que le bail soit ou non poursuivi, il est convenu que toutes sommes dues par le PRENEUR antérieurement à l'ouverture de la procédure collective seront de plein droit immédiatement imputées par compensation avec le dépôt de garantie, sous réserve que le BAILLEUR déclare sa créance. Si le bail est poursuivi, il appartiendra à l'administrateur ou au mandataire judiciaire de verser ou de compléter le montant du dépôt de garantie, et ce indépendamment du règlement de tous loyers ou accessoires dus en raison de la poursuite du bail postérieurement au jugement d'ouverture.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toutes autres causes imputables au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommage-intérêts sans préjudice de tous autres.

#### **12.7 DROIT D'ENTREE**

Le PRENEUR verse au BAILLEUR au jour de la signature du présent bail un droit d'entrée dont le montant est fixé aux Conditions Particulières, à titre de complément de loyer.

Cette somme est définitivement acquise au BAILLEUR. Elle ne sera en aucun cas restituée au PRENEUR, même en cas de résiliation du bail par le PRENEUR lors d'une échéance triennale.

#### **ARTICLE 13 AUTRES CONDITIONS**

##### **13.1 DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR**

En cas de vente des locaux, objets du présent bail, par le BAILLEUR, le PRENEUR bénéficie d'un droit de préemption pour leur acquisition dans les conditions définies par l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

A cet, le BAILLEUR s'engage à notifier au PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement le projet de cession, en indiquant, à peine de nullité de la notification, le prix et les conditions de la vente.

Il est précisé que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues.

Le PRENEUR aura la faculté, dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception de la notification, d'informer le BAILLEUR dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user du droit de préemption à son profit.

Si le PRENEUR exerce le droit de préemption qui lui est accordé, l'acte de vente devra être réalisé dans le délai de deux mois suivant la notification qu'il aura adressé de sa décision d'user de ce droit, étant précisé que le délai est porté à quatre (4) mois si l'offre de vente est subordonnée à l'obtention d'un prêt. A défaut, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Conformément à l'article L.145-46-1 du Code de commerce, le droit de préemption accordée au locataire ne s'applique pas dans les hypothèses suivantes :



- En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial ;
- En cas de cession unique de locaux commerciaux distincts ;
- En cas de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial ;
- En cas de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ;
- En cas de cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

Les PARTIES s'engage à reproduire dans leur notification, à peine de nullité, les dispositions des quatre (4) premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

### **13.2 CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément stipulé qu'en cas de défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou fraction de terme de loyer, de rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, du dépôt de garantie ou de toutes sommes dues par l'effet du réajustement du dépôt de garantie, des charges et accessoires ou avances de charges, de l'indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux, des frais, taxes, frais de poursuite, et plus généralement de toutes sommes qui seraient dues au BAILLEUR par le PRENEUR, quelle que soit l'origine de la dette, ou encore en cas d'inexécution par le PRENEUR de l'une ou l'autre des obligations mise à sa charge tant par le présent bail et/ou ses annexes que par les dispositions légales et réglementaires et après expiration d'un délai de un (1) mois suivant un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires.

Toute offre de paiement ou d'exécution de l'une quelconque des obligations après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquises au BAILLEUR.

Le BAILLEUR pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Le BAILLEUR se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le juge du fonds, de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de résiliation du présent bail, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni 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.

### **13.3 INDEMNITE D'OCCUPATION**

En cas de non délaissement des locaux à bonne date, après résiliation de plein droit, judiciaire, conventionnelle ou expiration du bail, l'indemnité d'occupation due par le PRENEUR ou ses ayants droits est fixée à deux pour cent (2%) du montant du loyer trimestriel TTC ou CRL comprises, par jour de calendrier jusqu'à la reprise des locaux par le BAILLEUR et augmentée des charges exigibles au titre

du bail, sans préjudice des dommages-intérêts qui pourraient être demandés en justice par le BAILLEUR.

#### **13.4 FRAIS ET ENREGISTREMENT**

Les frais et honoraires des présentes de même que tous droits de timbres, enregistrement, tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du présent bail et de ses suites ou de son enregistrement, seront à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige

#### **13.5 ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en son siège social et le PRENEUR dans les lieux loués.

#### **13.6 CONDITIONS ENVIRONNEMENTALES**

##### **13.6.1 Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

En application des dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du code de l'environnement concernant l'information du nouveau locataire sur l'état des risques naturels et technologiques, au cas où les locaux seraient situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, le BAILLEUR a remis à la signature des présentes au PRENEUR, qui le reconnaît, l'état des risques naturels, miniers et technologiques comportant les indications requises au titre de l'immeuble ou l'ensemble immobilier où se trouvent implantés les lieux loués.

Le BAILLEUR déclare que, depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers dans lesquels sont inclus le local objet du présent bail, les locaux n'ont, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3, L.125-2 et L.128-2 du Code des assurances.

##### **13.6.2 Diagnostic de performance énergétique**

Il est annexé au présent bail, à des fins d'information, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) tel qu'il est prévu à l'article L.134-1 et suivantes et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Le PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance de ce document.

##### **13.6.3 Amiante**

Dans l'hypothèse où les lieux loués entrent dans le champ d'application du dossier technique amiante, le BAILLEUR tient à la disposition du PRENEUR le dossier technique amiante relatif aux locaux.

##### **13.6.4 Pollution**

L'article L.125-7 du Code de l'environnement modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR » prévoit lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L.125-6 du Code de l'environnement que soient jointes au bail les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement.

A cet effet, le BAILLEUR s'engage à se conformer aux dispositions décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers, précisant les modalités d'application des articles L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement.

##### **13.6.5 Annexe environnementale**

CW 2017

Dans l'hypothèse où les lieux loués entrent dans le champ d'application de l'article L.125-9 du Code de l'environnement, il est annexé au présent bail une annexe environnementale. Le PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance de ce document.



## DEUXIEME PARTIE : CONDITIONS PARTICULIERES

### ARTICLE LUMINAIRE-CONDITIONS SUSPENSIVES

Néant

### ARTICLE 1 : DESIGNANTION DES LOCAUX

Les locaux, objets du présent bail, sont situés au 1 avenue de l'Europe centre commercial la croisée 34830 Clapiers

Les locaux comprennent :

- Une surface d'environ 43.84 m<sup>2</sup> comprenant une réserve et un W.C. au rez- de -chaussée.

### ARTICLE 2 : PRISE D'EFFET ET DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 01/04/2018 pour se terminer le 01/04/2027.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code du commerce, le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des échéances triennales, selon les modalités prévues à cet effet par les conditions générales du présent bail.

### ARTICLE 3 : DESTINATION ET ENSEIGNE

Les locaux sont loués en vue de l'exercice des activités suivantes :

Institut de beauté

Et ce, à l'exclusion de toute autre activité, le tout sous l'enseigne (Néant) , ou sous tout enseigne de qualité, notoriété et produits de gamme équivalents.

Le Bailleur autorise le Preneur à apposer son enseigne sous réserve du respect des dispositions du cahier des charges de la zone, s'il y a lieu, de l'autorisation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier, ou de l'association syndicale libre, outre, le cas échéant, de l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet.

### ARTICLE 4 : CESSION-SOUS LOCATION

Néant

### ARTICLE 5 : LOYER

### 5.1 LOYER DE BASE

Le loyer annuel est fixé à la somme de 9000 € (neuf mille euros hors charges).

Le loyer de base indiqué ci-dessus sera actualisé au jour de la prise d'effet du bail sur la base des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Les indices seront :

- Pour l'indice de référence, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail ;
- Et pour l'indice de comparaison, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail.

### 5.3 INDEXATION DU LOYER DE BASE

Le loyer de base sera indexé annuellement conformément aux dispositions de l'article 12.1.2 «Indexation» des conditions générales en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Les indices seront :

- Pour l'indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail, au quatrième trimestre 2017, l'indice des loyers commerciaux s'établit à 111.33
- Et pour l'indice de comparaison, l'indice du deuxième trimestre précédent celle de l'indexation considérée.

## ARTICLE 6 : MODALITES DE PAIEMENT

### 6.1 MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER

Le loyer de base et ses accessoires sont payables mensuellement et d'avance par virement à compter du 10/04/2018.

### 6.2 MODALITES DE PAIEMENT DES CHARGES

Les charges, impôt, taxes et autres sont payables mensuellement et d'avance par virement à compter du 10/04/2018.

La provision pour charges est fixée la première année de prise d'effet du bail à 200 euros par mois correspondant à la taxe foncière ainsi qu'aux charges liées au maintien de la sécurité et à l'entretien des espaces communs par l'intermédiaire du syndic Jay.

## ARTICLE 7 : DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est égal à trois mois de loyer mensuel hors charges, soit la somme de 2250 euros (deux mille deux cent cinquante euros) que le preneur s'oblige à payer à la signature du présent bail.

## ARTICLE 8 : DROIT D'ENTREE

Néant

Fait à Clapiers  
Le 1 Avril 2018.  
Les Bailleurs

Le Preneur