

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Mehdi SMAINE, né le 18 août 1990 à Alger (ALGERIE), de nationalité française, domicilié 4 Prat Nau à ONET-LE-CHATEAU (12850)

Ci-après dénommée le « BAILLEUR », d'une part

ET

La société L'ARCHIPEL, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 17 Rue Cayrade à DECAZEVILLE (12300), inscrite au RCS de Rodez sous le numéro 984 880 294 représentée par sa gérante en exercice Madame Sharon BURGHOORN

Ci-après dénommée le « PRENEUR », d'autre part

Ci –après désignées ensemble « LES PARTIES »,

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de faire obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas, et n'ont jamais fait, l'objet d'une procédure collective de quelque nature que ce soit ;
- que leur représentant légal ne fait pas, et n'a jamais fait, l'objet d'une condamnation en faillite personnelle et/ou interdiction de gérer ;

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

Le BAILLEUR donne à bail, à titre commercial, au PRENEUR, qui accepte, les LOCAUX ci-après désignés pour les durée, charges et conditions prévues dans le cadre du présent BAIL, que le PRENEUR s'oblige à respecter, sous peine de résiliation du BAIL, sans préjudice de toutes autres indemnités, pénalités et dommages-intérêts.

Les PARTIES reconnaissent expressément que les présentes entrent dans le champ d'application de la législation relative aux baux commerciaux et que les LOCAUX, objets des présentes, sont nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce ou d'industrie du PRENEUR.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Le BAILLEUR donne, par les présentes, à bail au PRENEUR, qui accepte, le local situé au rez-de-chaussée du bâtiment édifié 77 rue Béteille à Rodez (12).

Le local susvisé est d'une surface utile d'environ 432 m2.

Ce local est composé d'une pièce donnant sur la rue, d'un garage communicant et dispose d'un accès rue Béteille par un portail électronique et d'une cour extérieure privative à l'arrière.

Il est ici précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans leur superficie, soit dans la composition des LOCAUX ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, celui-ci déclarant bien connaître les LOCAUX pour les avoir vus, visités et acceptés, sans réserve, en vue des présentes et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le BAIL.

Le BAILLEUR garantit au PRENEUR qu'il dispose de la pleine propriété de la chose louée de sorte qu'il est habilité à en disposer sans aucune réserve.

Les LOCAUX forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des PARTIES.

2.3. ETAT DES LOCAUX AU JOUR DE LA PRISE D'EFFET DU BAIL

Le PRENEUR déclare, sans aucune réserve, que les LOCAUX sont livrés par le BAILLEUR tels que constatés sans l'état des lieux joint au présent bail.

Par conséquent, le PRENEUR prend les LOCAUX dans l'état où ils se trouvent à la date de prise d'effet du BAIL sans pouvoir exiger, ni lors de la prise de possession, ni en cours de Bail, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, la vétusté et les vices cachés.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir le branchement des équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de retard dans ces branchements ou raccordements quelle qu'en soit la cause.

Le PRENEUR assumera la charge des taxes et redevances relatives à tous branchements et aux abonnements subséquents.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ces branchements, pour réclamer auprès du BAILLEUR une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

Les PARTIES conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, pour mettre les LOCAUX en conformité avec l'activité envisagée d'une part et la réglementation existante en toutes matières (lois, décrets, arrêtés, etc.) d'autre part, sera supportée exclusivement par le PRENEUR.

Toutefois, si ces travaux consistent en de grosses réparations au sens strict de l'article 606 du code civil, ces derniers seront, conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce, supportés par le BAILLEUR.

2.4. ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou, par un tiers mandaté par eux. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire 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 d'entrée sera annexé au présent bail.

Si le PRENEUR faisait défaut, les LOCAUX seront considérés comme ayant été loués à l'état neuf.

2.5. ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Au jour de la restitution des LOCAUX par le PRENEUR au BAILLEUR, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou, par un tiers mandaté par eux. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, 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.

Cet état des lieux de sortie comportera, notamment, le relevé des réparations à effectuer, incombant au PRENEUR.

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL

Le présent BAIL est consenti pour une durée de NEUF (9) ANNEES entières et consécutives.

Le présent BAIL prend effet à compter du **18 mars 2024**.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code fin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une

opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le BAIL cessera par l'effet d'un congé ou d'une demande de renouvellement. Le congé ou la demande de renouvellement devra être donné par acte extrajudiciaire dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce.

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LIEUX LOUES

4.1. ACTIVITES LIMITATIVEMENT AUTORISEES

Les LOCAUX pourront être exploités, pendant la durée du BAIL ci-dessus définie, pour une activité de TOUS COMMERCES.

Le PRENEUR ne devra, à aucun moment et sous aucun prétexte, modifier l'affectation et la destination des LOCAUX telle que définie ci-dessus.

En l'état, le PRENEUR reconnaît et accepte que les LOCAUX ne pourront servir à l'exploitation et l'utilisation d'aucune autres activités que celles limitativement énumérées ci-dessus, y compris temporairement, et ce, sous peine de résiliation de plein droit du BAIL.

Tout aménagement, changement et/ou adjonction d'activités, mêmes connexes ou complémentaires, sont strictement interdits sauf accord express, préalable et écrit du BAILLEUR.

4.2. CONFORMITE DES LOCAUX AVEC LES ACTIVITES AUTORISEES – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conformité des LOCAUX avec l'activité autorisée sans que le BAILLEUR ne puisse être inquiété, ni recherché, à ce titre. Il en est de même de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de l'activité du PRENEUR ou encore, concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et exploiter son activité en se conformant rigoureusement, aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives, notamment, à la voirie, la salubrité, l'inspection du travail, l'urbanisme, l'hygiène, la sécurité et l'environnement.

L'autorisation accordée au PRENEUR d'exercer les activités décrites à l'article 4.1 n'implique pas, de la part du BAILLEUR, ni à la date de ce contrat, ni en cours de BAIL, une obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir des diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires au PRENEUR à l'exercice desdites activités.

Le PRENEUR reconnaît sans réserve que le BAILLEUR ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

En conséquence, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives, ordinales ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des LOCAUX, prévues dans le BAIL et autorisées par le BAILLEUR.

En outre, le PRENEUR fera son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres qui seraient réclamées en contrepartie de l'octroi ou du maintien desdites autorisations et afférentes aux activités exercées dans les LOCAUX, notamment en application de la législation en matière de permis de construire, d'agrément pour locaux à usage de bureaux, d'autorisation d'exploitation de locaux recevant des matériaux dangereux ou contaminants, d'hygiène et de sécurité, d'installations classées, etc...

Aussi, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention des droits de terrasse auprès de l'autorité compétente.

En tant que de besoin, le BAILLEUR fournira, en temps voulu, au PRENEUR, pour les activités qu'il lui aura expressément autorisées à exercer dans les LOCAUX, toutes attestations ou autorisations nécessaires pour permettre au PRENEUR de déposer auprès des administrations compétentes les dossiers de demandes d'autorisations.

Le PRENEUR s'engage à n'exercer aucune activité soumise à autorisation sans avoir préalablement obtenu une telle autorisation.

4.3. JOUISSANCE PAISIBLE DES LOCAUX

Le PRENEUR devra occuper les LOCAUX paisiblement, conformément aux dispositions des articles 1728 et 1729 du code civil. Le PRENEUR veillera, notamment, à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, et à n'occasionner aucune nuisance, notamment sonore ou olfactive, aux occupants de l'immeuble et aux voisins.

Les activités du PRENEUR ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et, notamment, des autres locataires ou occupants de l'Immeuble ou des immeubles voisins. Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle et supporter seul les conséquences des griefs faits à son sujet au BAILLEUR, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti par le PRENEUR de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le PRENEUR s'engage à se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'Immeuble. Il ne devra déposer ni entreposer des marchandises ou objets devant l'Immeuble ou dans les parties communes.

Le PRENEUR sera responsable de tous dommages résultant, directement ou indirectement, de l'inobservation de la présente clause.

4.4. OBLIGATION D'EXPLOITER - GARNISSEMENT DES LOCAUX

Le PRENEUR devra maintenir les LOCAUX constamment garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre, en temps opportun, du paiement du loyer, des charges et accessoires et de l'exécution des conditions du présent BAIL.

Les LOCAUX devront être tenus constamment en activité.

4.5. EXCLUSIVITE ET NON-CONCURRENCE

Les PARTIES reconnaissent que le BAIL ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le BAILLEUR au profit du PRENEUR.

ARTICLE 5 : LOYER

5.1. MONTANT ANNUEL HORS TAXE DU LOYER - INDEXATION

Le présent BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe, en principal, de VINGT DEUX MILLE HUIT CENT EUROS (**22.800 €**), que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, d'avance et conformément à l'article 5.2.

Les PARTIES conviennent que le loyer sera automatiquement révisé, chaque année, à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC), publié à l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), conformément aux dispositions de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier.

L'indice de base retenu sera celui du troisième trimestre 2023 publié le 22 décembre 2023 soit 110,78 et l'indice de référence sera l'indice du trimestre de l'année précédant l'année de révision.

Les PARTIES conviennent, en cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du BAIL, des modalités suivantes :

- Si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, les PARTIES conviennent que le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire ;
- Si aucun indice de remplacement n'était publié, les PARTIES conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord entre les PARTIES, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par elles. En cas de désaccord sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER à la requête de la partie la plus diligente. Les frais de procédure et d'expertise seront intégralement supportés par le PRENEUR.

La présente clause d'échelle mobile constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale permettra au BAILLEUR, et à lui seul, de faire valoir la résiliation de plein droit du BAIL.

Si pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord express, préalable et écrit des PARTIES.

Les PARTIES conviennent que la révision du loyer pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

Toutefois, il est précisé que la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

5.2. MODALITES DE PAIEMENT

Le Loyer, et ses accessoires, seront payables **mensuellement et d'avance**, le premier jour de chaque mois au domicile du BAILLEUR par terme de **MILLE NEUF CENT EUROS (1.900 €)**.

Si le premier jour du mois est un dimanche ou un jour férié, le paiement devra intervenir le dernier jour ouvrable précédant ce dimanche ou ce jour férié.

D'un commun accord entre les PARTIES, le BAILLEUR dispense le PRENEUR du paiement du loyer jusqu'au **15 juin 2024**, cette dispense ne portant que sur le montant du loyer et non sur la provision mensuelle relative aux charges conformément à l'article 6.3.1.

En cas de non-paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges, les sommes dues porteront intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de six points, outre une pénalité forfaitaire de 10 % des sommes dues et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Le BAILLEUR adressera au siège social du PRENEUR une facture comprenant une ventilation des sommes à payer au titre du loyer d'une part, et des provisions sur charges d'autre part.

5.3. CONDITIONS PARTICULIERES

Au cas où le PRENEUR serait défaillant dans le paiement d'un seul des loyers, des charges ou de tous accessoires, il remboursera au BAILLEUR l'ensemble des frais exposés par celui-ci dans le cadre du recouvrement des sommes qui lui sont dues et, notamment, les frais d'avocat et d'huissier (dont compris le droit proportionnel).

ARTICLE 6 : CHARGES LOCATIVES, IMPOTS, TAXES, REDEVANCES ET TRAVAUX

6.1. RAPPEL DE LA LEGISLATION

Aux termes des dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le BAILLEUR au PRENEUR dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de BAIL, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion et du renouvellement du BAIL puis, tous les trois ans, le BAILLEUR doit communiquer au PRENEUR :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût ;

Ces états sont annexés aux présentes.

Aux termes des dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble. Toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du BAIL ;
- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Aux termes des dispositions de l'article R. 145-36 du code de commerce, l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du même code, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de TROIS (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le BAILLEUR communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Aux termes des dispositions de l'article R.145-37 du code de commerce, les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 du même code sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le BAILLEUR lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

6.2. CHARGES - REPARTITION ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIES AU BAIL

Concernant l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au BAIL et afin de se conformer à l'obligation de répartition visée à l'article L. 145-40-2 du code commerce, il est précisé, en tant que de besoin, que les charges qui sont limitativement énumérées à l'article R. 145-35 du code de commerce resteront à la charge du BAILLEUR.

En outre, les charges, impôts, taxes et redevances liés au BAIL seront répartis entre le BAILLEUR et le PRENEUR sur les bases suivantes :

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
NETTOYAGE ELIMINATION DES DECHETS	Nettoyage intérieur	Nettoyage des espaces intérieurs		100 %
	Nettoyage extérieur	Nettoyage des espaces extérieurs		100 %
	Nettoyage vitrerie façades	Nettoyage des surfaces vitrées du local loué		100 %
	Élimination déchets	Collecte, enlèvement et traitement des déchets, y compris taxes y afférentes		100 %
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE	Accès	Gestion des accès aux locaux loués : entretien, fonctionnement et contrôle des portes, rideaux, grilles, barrières automatiques		100 %
	Carnet hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles ou récurrentes liées au suivi du carnet hygiène et environnement (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)		100 %
	Éclairage extérieur	Alimentation et maintenance des moyens d'éclairage extérieurs, y compris éclairage de sécurité et équipements de distribution de l'électricité		100 %
	Éclairage intérieur	Alimentation et maintenance des moyens d'éclairage intérieurs, y compris éclairage de sécurité et équipements de distribution de l'électricité		100 %
	V.R.D Canalisations	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable et d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux		100 %
	Second œuvre	Entretien des équipements intérieurs des locaux loués : fermetures, revêtements de sols, murs et plafonds, électricité, sanitaires, chauffage, climatisation, etc...		100 %
SECURITE INCENDIE DES LOCAUX LOUES	Détection	Entretien des systèmes de détection incendie (SSI) et des systèmes de désenfumage et de détection CO		100 %
	Prévention	Entretien et contrôle réglementaire des portes coupe-feu, des sprinklers et autres appareils de prévention, achat, entretien et remplacement des extincteurs		100 %
	Autres équipements	Achat / remplacement / entretien des autres équipements réglementaires dédiés à la sécurité		100 %
FONCTIONNEMENT	Surveillance intérieure	Fonctionnement et entretien de l'équipement de surveillance et plus généralement de tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général des locaux loués		100 %
	Assurances	Toutes les primes d'assurances contractées par le BAILLEUR pour assurer les locaux loués et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les assurances multirisques immobilières : incendie et explosion, vandalisme et bris de glaces, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc,		100 %
ETAT ET COLLECTIVITES	Taxes et redevances	Taxe foncière *, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxes, redevances et impôts liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement,		100 %
HONORAIRES DE GESTION	Honoraires	Honoraires de gestion locative des locaux loués		100 %

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

En outre, le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eau, gaz, électricité, groupe électrogène, installations téléphoniques, etc.). Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes, dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera directement ses propres consommations sans que le BAILLEUR en soit responsable ou puisse être recherché à ce sujet. En cas de résiliation, il acquittera les frais et indemnités y afférents. Au départ du PRENEUR, à quelque époque et de quelque manière que ce soit, les lignes et autres abonnements et installations demeureront sans frais, ni indemnité de rachat à la disposition du BAILLEUR, si bon lui semble.

6.3 PAIEMENT DES CHARGES

6.3.1. PROVISION

En règlement des charges, le BAILLEUR appellera auprès du PRENEUR une provision mensuelle Hors Taxes pour l'exercice fixée à hauteur de **CENT EUROS (100 EUROS)** et relative au paiement par le PRENEUR de la taxe foncière.

Cette provision sera payable dans les mêmes conditions que le loyer et à compter du **15 juin 2024**.

Il est précisé que le PRENEUR s'engage à faire ouvrir un compteur d'eau et d'électricité à son nom et ainsi régler directement ses consommations énergétiques de toutes natures hors la comptabilité du BAILLEUR.

Au terme de chaque exercice, le BAILLEUR établira, sur justificatifs, un décompte des charges réellement payées sur lequel seront imputées les provisions versées.

La régularisation comptable, appels de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur le terme suivant, interviendra en même temps que l'appel de loyer suivant.

Les appels de fonds seront indiqués hors taxes, le BAILLEUR n'étant pas quoi qu'il en soit assujetti à la TVA.

Le montant des charges pourra être revalorisé sur présentation de justificatifs. En conséquence, la présente provision pourra être modifiée, chaque année, par le BAILLEUR suivant le budget prévisionnel.

Il est ici rappelé qu'en cas de non-paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges, les sommes dues porteront intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de six points, outre une pénalité forfaitaire de 10 % des sommes dues et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

6.3.2. ARRETE DES COMPTES

Le BAILLEUR établira et notifiera au PRENEUR, au plus tard à la fin du deuxième trimestre de chaque année, un arrêté des comptes des charges afférentes à l'année précédente, et tiendra à la disposition du PRENEUR toutes pièces justificatives pendant un délai de DEUX (2) mois à compter de la réception de ladite notification par le PRENEUR.

Le PRENEUR disposera d'un délai de DEUX (2) mois, à compter de la réception de ladite notification, pour contester ou émettre des réserves sur l'arrêté des comptes des charges. Passé ce délai, ledit arrêté des comptes deviendra définitif.

Si les provisions versées par le PRENEUR se révèlent inférieures aux charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le PRENEUR s'engage à payer le solde au BAILLEUR, dans un délai de QUINZE (15) jours à compter de la réception de la demande du BAILLEUR à cet effet. Dans le cas où les provisions versées par le PRENEUR excéderaient le montant des charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le trop-perçu s'imputera de plein droit sur les demandes de provisions futures.

6.3.3. ARRETE DES COMPTES DE FIN DE BAIL

En fin de BAIL, le BAILLEUR établira un arrêté des comptes de « Fin de BAIL », qui comprendra les charges et toutes les sommes pouvant être dues par le PRENEUR, en vertu du présent BAIL, dans un délai de TROIS (3) mois à compter du jour où les sommes dues seront déterminées et considérées comme étant définitives pour les parties.

Le montant figurant sur l'arrêté des comptes de « Fin de BAIL » s'imputera de plein droit sur les provisions pour charges versées par le PRENEUR et sur le dépôt de garantie.

En cas d'insuffisance, le PRENEUR devra payer le solde au BAILLEUR dans un délai de UN (1) mois à compter de la réception par le PRENEUR de la notification de l'arrêté des comptes de « Fin de BAIL ».

Le BAILLEUR devra restituer au PRENEUR le trop-perçu dans un délai de UN (1) mois à compter de la réception de la lettre d'accord du PRENEUR sur l'arrêté des comptes de « Fin de BAIL ».

6.4. ENTRETIEN – REPARATIONS - TRAVAUX

6.4.1. ENTRETIEN – REPARATIONS – TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PRENEUR

6.4.1.1. ENTRETIEN - REPARATIONS

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués et en jouir de manière à les rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives ou autres et d'entretien de toute nature. Il devra maintenir les LOCAUX, ainsi que toutes les installations, équipements et aménagements se trouvant dans les LOCAUX, en parfait état d'entretien, de conservation, de réparation, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, conformément à la réglementation en vigueur, sous son entière responsabilité et à ses frais. Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité nécessaires.

L'obligation du PRENEUR inclut l'exécution, selon une périodicité régulière, de toutes les mesures et tous contrôles préventifs de tous équipements et installations. Il se rend responsable de tous accidents qui pourraient arriver à leur usage. Il devra repeindre les LOCAUX aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer s'il y a lieu les équipements et aménagements se trouvant dans les LOCAUX qui seraient

hors d'état de fonctionner ou seraient endommagés, qu'il s'agisse de travaux rendus nécessaires par la vétusté ou non, de telle sorte qu'en Fin du BAIL, les LOCAUX et leurs équipements et installations soient rendus en bon état d'entretien, de fonctionnement et de réparation. Le BAILLEUR ne sera tenu à aucune obligation à ce titre.

Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, des vices cachés ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil seront à la charge exclusive du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel telles que robinets d'eau, fermetures des fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtements de sol et de murs, y compris les vitrages des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltration provenant desdits vitrages ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Le PRENEUR sera responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux, ainsi que des pertes survenant dans les LOCAUX.

Le PRENEUR fera entretenir et nettoyer à ses frais, conformément aux règlements en vigueur et aussi souvent que nécessaires, les conduits de fumée, d'extraction et de ventilation par un fumiste qualifié et en justifiera au BAILLEUR. Il s'assurera, avant toute utilisation de l'étanchéité desdits conduits.

Les appareils de chauffage et de climatisation dépendant des LOCAUX devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité. En cas de déménagement, le nettoyage et l'entretien des appareils cités ci-dessus et des conduits de fumée, devront être effectués dans le mois précédant le départ.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR, avec confirmation écrite, de toute réparation incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au BAILLEUR, à ses mandataires et à son architecte, pour permettre l'entretien et la surveillance du bâtiment.

Le PRENEUR souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, excéderait-elle QUARANTE (40) jours. Passé ce délai, le BAILLEUR accordera au PRENEUR une diminution de loyer calculée au prorata du montant mensuel du loyer TTC par jour excédant le délai de QUARANTE (40) jours susvisé.

De même le PRENEUR devra supporter, sans recours contre le BAILLEUR, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par les voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, sauf

recours éventuels contre leurs auteurs. Toutefois, le BAILLEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne occasionnée au PRENEUR par ces travaux.

Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge en vertu des présentes, le BAILLEUR les fasse exécuter en ses lieux et place dans un délai de TRENTE (30) jours à compter d'une mise en demeure notifiée au PRENEUR restée infructueuse. Les coûts et frais desdits travaux seront recouverts avec les charges et seront remboursés par le PRENEUR au BAILLEUR dans les conditions prévues à l'article 6.4.

6.4.1.2. MODIFICATIONS - TRAVAUX

Le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications quelles qu'en soient leur importance ou leur nature à apporter aux lieux loués et à leurs installations qu'il estimerait utile ou nécessaire à l'exercice de son activité ou qui seraient imposées par la législation ou toutes normes en vigueur ou à venir et touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité, la salubrité et aux conditions de travail.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique qui resteront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les LOCAUX aucun travaux d'aménagement ou d'agencement, aucune modification, ni aucun travaux de démolition, percement de murs ou de voûtes et de construction qui auraient pour effet d'affecter la stabilité et la solidité du gros œuvre, les équipements de l'Immeuble ou tous immeubles par destination, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR et le cas échéant selon les conditions définies par celui-ci. A cet effet, le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR un dossier comprenant les plans et un descriptif détaillé du projet que le PRENEUR envisage de réaliser. Le BAILLEUR rendra sa décision dans un délai de UN (1) mois à compter de la réception du dossier complet.

En outre, le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR de la couverture des risques liés à la réalisation de tous travaux au moyen de polices d'assurance adéquates, conformément à l'article 7.2. du présent BAIL, au commencement des travaux.

Dans la mesure où les travaux doivent concerner les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et la solidité de l'immeuble (gros œuvre) ou le clos et le couvert ou à l'étanchéité, les travaux visés à l'alinéa précédent devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, lequel pourra le cas échéant être assisté d'un organisme de contrôle ou d'un expert. Les honoraires de ces intervenants seront à la charge du PRENEUR. Les travaux devront être exécutés conformément aux règles de l'Art par des entreprises dûment qualifiées, expérimentées et agréées par le BAILLEUR. Le PRENEUR devra avoir obtenu tous les permis, autorisations et accords nécessaires en vertu de la réglementation en vigueur avant de réaliser les travaux projetés. Si les travaux ont nécessité un permis de construire, le PRENEUR devra obtenir un certificat de conformité et remettre les originaux au BAILLEUR.

L'autorisation par le BAILLEUR ou l'architecte du BAILLEUR accordée en vertu de la présente clause ne saurait engager la responsabilité du BAILLEUR ou de l'architecte du BAILLEUR. Il est interdit au PRENEUR d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-

convecteurs, installations de climatisation ou de conditionnement d'air, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêt, compteurs, tuyauteries, etc.

Au terme des présentes, le BAILLEUR donne au PRENEUR l'autorisation d'effectuer les travaux conformément au plan et indications joints aux présentes.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du BAILLEUR en fin de jouissance.

6.4.1.3. CONDITIONS DE SOLIDITE

Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse porter atteinte à la solidité de l'immeuble.

6.4.1.4. STOCKAGE – CHARGES PLANCHERS – INSTALLATION DE MACHINES

Lors de l'installation de machines et équipement par le PRENEUR dans les locaux, le PRENEUR devra veiller à s'assurer pour tout dommage qui surviendrait lors de l'installation, aux équipements ou aux LOCAUX du BAILLEUR, notamment lors du transport des équipements, et sera responsable de tout dommage causé à l'immeuble ou aux équipements du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale et sera responsable de tout dommage causé à l'immeuble du fait d'une surcharge des planchers.

Il est formellement interdit au PRENEUR de stocker ou entreposer dans les LOCAUX du gaz, tout combustible ou autre et, plus généralement, tout matériau dangereux ou marchandise dangereuse hors des locaux spécifiquement destinés à cet effet.

6.4.2. ENTRETIEN – REPARATIONS – TRAVAUX EFFECTUES PAR LE BAILLEUR

6.4.2.1. MODIFICATIONS – ENTRETIEN – REPARATIONS - REMPLACEMENTS

Il est ici rappelé que le BAILLEUR n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont limitativement définies par l'article 606 du code civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du code civil, le BAILLEUR se réserve la faculté d'apporter toutes les modifications qui lui plairont à l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions dans les cours ou jardins ou de toute autre manière, le BAILLEUR s'interdisant seulement de modifier de manière substantielle l'intérieur des Locaux.

La quote-part du coût de l'entretien, des réparations, des remplacements et des travaux, effectués dans les LOCAUX, dans l'immeuble ou sur les équipements et installations se trouvant dans l'Immeuble ou les LOCAUX, seront remboursés par le PRENEUR au BAILLEUR s'il ne s'agit pas de dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ou de dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de

remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations.

Le PRENEUR souffrira, sans pouvoir élever aucune réclamation et sans pouvoir demander une quelconque indemnité pour la gêne et les troubles qui résulteraient de la réalisation de toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, toutes surélévations ou constructions nouvelles, que le BAILLEUR se réserve la faculté de réaliser, exécutés par le BAILLEUR ou par toute autre personne dûment autorisée par le BAILLEUR, dans l'immeuble ou les immeubles adjacents, à partir du moment où le délai de réalisation n'excéderait pas QUARANTE (40) jours et ce, quelle qu'en soit la durée.

Le BAILLEUR aura le droit, moyennant un préavis raisonnable, d'entretenir, utiliser, réparer et remplacer les gaines, conduits, câbles et fils qui desservent l'immeuble et qui traversent les LOCAUX. Ces travaux auront lieu aux endroits et aux moments susceptibles de troubler le moins l'activité du PRENEUR, sauf cas d'urgence. Le PRENEUR supportera, à ses frais, toutes modifications d'arrivée et de branchement, tous remplacements de compteurs et d'installations intérieurs pouvant être exigées par les compagnies ou les sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou autres. Le PRENEUR devra déposer, à ses frais et sans délai, tous les coffrages, décorations et installations se trouvant dans les LOCAUX, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, soit en général pour l'exécution de tous travaux de remplacement ou d'amélioration. Il devra déposer, à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes et autres installations sur la façade de l'immeuble, dont l'enlèvement sera nécessaire à l'exécution des travaux.

6.4.2.2. REMBOURSEMENTS

Si le BAILLEUR est amené à effectuer lui-même les travaux incombant au PRENEUR, faute pour le PRENEUR d'avoir respecté ses obligations, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR les coûts et frais encourus par ce dernier pour l'entretien, les réparations, les améliorations, les remplacements et, d'une manière générale tous travaux locatifs ou autres, qu'il effectuera dans les LOCAUX, l'immeuble et les équipements et installations, à l'exception de ceux relatifs à des surélévations et des constructions nouvelles.

Les coûts et frais stipulés dans le présent article seront facturés au PRENEUR dans les conditions prévues à l'article 7.4., ceux-ci étant considérés comme des charges.

L'expression coûts et frais comprend toutes les sommes payées par le BAILLEUR, telles que, notamment, le montant des factures des entreprises, les honoraires des conseils, bureaux d'études, de contrôle et architectes.

ARTICLE 7 : CONDITIONS GENERALES

Le PRENEUR s'oblige à exécuter l'ensemble des charges et conditions générales suivantes sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer.

7.1. CESSION – SOUS LOCATION – FUSION

7.1.1. CESSION

7.1.1.1. CESSION PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra, sous peine de nullité des conventions consenties au mépris de cette clause, céder, à qui que ce soit, son droit au présent BAIL, en totalité ou en partie, sous quelle forme que ce soit (cession, échange, apport, location-gérance, etc...).

Toutefois, le PRENEUR pourra, sous réserve expresse d'avoir obtenu l'agrément préalable écrit du BAILLEUR sur l'identité et les garanties financières du cessionnaire, céder son droit au présent BAIL à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise à condition que :

- ladite cession de bail soit liée à la cession de son fonds de commerce ou de son entreprise et porte sur la totalité des LOCAUX ;
- le cessionnaire envisagé présente une surface financière au moins équivalente à celle du PRENEUR et rapporte la caution solidaire d'un tiers solvable ;

En pareil cas, il devra adresser une notification au BAILLEUR au moins un mois avant la date prévue pour la signature de l'acte, pour l'appeler à concourir à l'acte de cession. Un original de l'acte devra être délivré sans frais au BAILLEUR, au plus tard QUINZE (15) jours suivant sa signature.

En cas de cession du droit au présent BAIL, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire au titre du paiement du LOYER, des CHARGES et ACCESSOIRES et, plus généralement, de la parfaite exécution de l'ensemble des clauses et conditions du présent BAIL pour une durée de TROIS (3) années de manière à ce que le BAILLEUR puisse agir directement contre le cessionnaire sans préjudice de son droit de poursuivre directement le PRENEUR.

Il est en outre précisé que les obligations du cessionnaire ne sont nullement limitées à celles consécutives à la date d'effet de la cession du présent droit au BAIL. A titre d'exemple, si, au jour de la cession, le PRENEUR était débiteur d'arriérés de loyers, charges, accessoires ou toutes autres sommes, le cessionnaire sera également garant solidaire du paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes.

Sous peine de nullité de l'acte de cession, ce dernier devra reproduire la présente clause dans son corps.

7.1.1.2. CESSION PAR LE BAILLEUR

Le BAILLEUR pourra céder et/ou transférer son droit au présent BAIL, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit (cession, échange, apport, transfert, vente des LOCAUX, etc...) sans que cette cession ou ce transfert entraîne aucune modification du présent BAIL, ni possibilité de résiliation pour le PRENEUR.

7.1.2. SOUS LOCATION - DOMICILIATION

Toute sous-location, totale ou partielle, et toute domiciliation, sont interdites sauf accord express et écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, toute sous-location autorisée, conformément au précédent alinéa, n'emportera pas dérogation à l'indivisibilité du BAIL, conventionnellement prévue par les parties.

7.1.3. FUSION - APPORT PARTIEL D'ACTIF

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le BAILLEUR, tant pour le paiement du loyer des charges et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent BAIL, afin que le BAILLEUR puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation du présent BAIL.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le BAILLEUR pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement personnel et solidaire, ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers, charges et accessoires et l'exécution des conditions du présent BAIL.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel et solidaire de chaque associé, ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers, charges et accessoires et l'exécution des conditions du présent BAIL.

7.2. ASSURANCES

7.2.1. ASSURANCES DU BAILLEUR

Le BAILLEUR assurera, pour son compte et auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et autorisées à assurer sur le territoire français, les risques ci-après visés :

- les dommages matériels atteignant l'immeuble, y compris les équipements et les installations autres que ceux appartenant au PRENEUR ;
- sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels causés à des tiers du fait de l'immeuble ;

Le BAILLEUR se réserve le droit de couvrir tous autres risques.

Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le BAILLEUR.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toute surprime supportée par le BAILLEUR du fait du PRENEUR, de son occupation ou de l'activité exercée par ce dernier et de l'assurance des ouvrages. Le remboursement des primes d'assurance se fera dans les conditions prévues à l'article 7 du présent BAIL, celles-ci étant considérées comme des charges.

7.2.2. ASSURANCES DU PRENEUR

Pendant toute la durée du BAIL, le PRENEUR s'oblige à assurer en valeur à neuf, pour son compte et auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et autorisées à assurer sur le territoire français, ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui et ce, contre les risques d'incendie et autres risques divers tels que, notamment, la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile d'exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au PRENEUR, ou qu'il jugerait utile, telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Il est expressément convenu que les polices d'assurance devront comporter une clause de renonciation expresse à tout recours contre le BAILLEUR et le syndicat des copropriétaires.

Le PRENEUR devra adresser dans les SEPT (7) jours de son entrée en jouissance, une attestation détaillée de ses polices d'assurance à effet de l'entrée en vigueur du présent bail.

Le PRENEUR devra déclarer dans un délai de SEPT (7) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, et au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette notification, être utilement réclamé à la compagnie d'assurance du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au BAILLEUR du fait de l'inobservation par le PRENEUR des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le BAILLEUR et le syndicat des copropriétaires.

En outre, le PRENEUR s'oblige à :

- ne pas contrevenir, de quelle façon que ce soit, à l'une ou l'autre des clauses de ses polices d'assurance ;
- acquitter régulièrement, à leur échéance, les primes afférentes à ses polices d'assurance ;
- justifier à première demande du BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent, par la production des polices d'assurance et des quittances des primes y afférentes;
- notifier au BAILLEUR tout fait rendant nécessaire l'établissement d'un avenant aux polices d'assurance du BAILLEUR ;

7.2.3. ASSURANCES – TRAVAUX - CONSTRUCTION

Dans la limite du respect des stipulations prévues à l'article 7 du présent BAIL, le PRENEUR devra, avant le commencement de tous travaux dans les LOCAUX, quelle qu'en soit la nature et l'importance, avoir justifié au BAILLEUR de la souscription, par les intervenants et/ou lui-même, des assurances adéquates, dans le domaine de la construction et de la responsabilité, couvrant l'intégralité des dommages et des préjudices que pourrait subir le BAILLEUR ou l'immeuble du fait des travaux.

Selon l'importance et la nature des travaux, il devra être justifié au BAILLEUR que les polices d'assurances suivantes ont été souscrites et que les primes correspondantes ont été acquittées dans les délais :

- Pendant la période des travaux :
 - ⇒ une police d'assurance "Tous Risques Chantier" garantissant notamment l'ensemble des événements pouvant survenir ainsi que les accidents de chantier et, d'une façon générale, les dommages assurables pouvant atteindre l'immeuble et les existants. Au titre de cette police, les montants assurés devront correspondre : d'une part, à la valeur totale des travaux ; d'autre part, au titre de l'extension "dommages aux existants", à la valeur de reconstruction à neuf de l'immeuble ;
 - ⇒ une police "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, tant du BAILLEUR que du PRENEUR et des intervenants, en raison

de dommages corporels, matériels ou immatériels causés aux tiers, y compris aux voisins, du fait de l'exécution des travaux ou des accidents de chantier.

Ces deux polices seront souscrites par le PRENEUR, tant pour son compte que pour celui du BAILLEUR.

- Pendant la période après réception des travaux :
 - ⇒ une police d'assurance "Dommages-Ouvrages" pour garantir, pour compte commun avec le BAILLEUR, la réparation des dommages de nature décennale, subis tant par les ouvrages existants que par les travaux neufs, et dont seraient responsables le PRENEUR ou les Intervenants en application des articles 1792 et suivants du code civil. Cette police devra comporter des extensions facultatives de la garantie portant sur les dommages aux ouvrages existants et les dommages immatériels pour des montants jugés suffisants par le BAILLEUR et dans les limites assurables par les compagnies d'assurances ;
 - ⇒ des polices d'assurance "Responsabilité Civile Décennale" souscrites par le PRENEUR et par les intervenants pour garantir les conséquences des responsabilités leur incombant au titre de l'article 1792 du code civil.

Le cas échéant, les polices susmentionnées pourront être fusionnées dans une seule police d'assurance de type "Police Unique de Chantier".

La liste qui précède n'est pas limitative et, en fonction de chaque situation, le BAILLEUR pourra demander au PRENEUR de souscrire ou de faire souscrire, aux frais de ce dernier, toute police d'assurance nécessaire pour couvrir des risques non visés ci-dessus.

Dans le cas où les polices d'assurance souscrites par le PRENEUR et/ou les intervenants seraient insuffisantes, le PRENEUR devra obtenir toute couverture de risques supplémentaires dans les meilleurs délais ; à défaut, il demeurera personnellement responsable des risques non assurés ou insuffisamment assurés.

En Fin du BAIL, le PRENEUR transférera, sans indemnité, au profit du BAILLEUR le bénéfice de toutes les polices d'assurance souscrites par lui lors de la réalisation des travaux dans les LOCAUX ou l'immeuble.

Dans le cas où des tiers subiraient un dommage du fait des travaux exécutés par ou pour le compte du PRENEUR et dans le cas où la responsabilité du BAILLEUR viendrait à être mise en cause valablement, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de toutes condamnations pécuniaires, frais de procédures, et préjudices subis par ce dernier qui ne seraient pas remboursés dans le cadre de l'une ou l'autre des polices d'assurance susvisées.

7.3. DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX

Si les LOCAUX viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent BAIL sera résilié de plein droit sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par le PRENEUR.

Si les LOCAUX viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que:

- au cas où le PRENEUR subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devraient avoir une durée supérieure à 90 jours selon l'architecte du

BAILLEUR; le PRENEUR et le BAILLEUR pourront résilier le présent bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du BAILLEUR ;

- au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du PRENEUR, et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieure, aux dires de l'architecte du BAILLEUR, à 90 jours, comme au cas où ni le PRENEUR, ni le BAILLEUR n'auraient demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le BAILLEUR entreprendra les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de la compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du PRENEUR ;

Dans cette hypothèse, le PRENEUR renonce d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer.

7.4. RESPONSABILITE ET RECOURS

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours contre le BAILLEUR et, notamment, dans les cas suivants :

- soit du fait de la destruction totale ou partielle de son mobilier et autres objets mobiliers, soit du fait de la privation de jouissance des LOCAUX, même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds ;
- en cas de vols, détournements et attentats dont le PRENEUR pourrait être victime dans les LOCAUX ou l'immeuble, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance desdits LOCAUX ou l'immeuble ;
- en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment le gardiennage ou la surveillance ;
- en cas d'humidité, infiltrations, dégâts des eaux, fortes chaleurs, engorgement des canalisations et autres événements exceptionnels ;
- pour tout accident ou tout dégât qui pourrait survenir dans les LOCAUX, notamment par suite de rupture de canalisation, de gaz, d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation, d'ascenseur ou tout autre équipement ou installation ;
- pour toute irrégularité, accident ou interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des ascenseurs, de l'air conditionné, du téléphone, des égouts ou de tout autre service dans l'immeuble ou dans les LOCAUX, le BAILLEUR n'étant pas tenu au surplus de prévenir le PRENEUR desdites interruptions, et, en cas d'absence ou d'insuffisance d'entretien et de réparations dans l'Immeuble, le PRENEUR ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption ou irrégularité dans ces services ;
- pour toute action fondée sur l'article 1719-3 du code civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être causés par des tiers, par voie de fait ou autrement ;

et plus généralement pour tout inconvénient ou préjudice résultant d'un événement échappant au contrôle du BAILLEUR.

De convention expresse, les indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués, seront affectés au privilège du BAILLEUR, le présent BAIL, valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

7.5. DEVOIR D'INFORMATION DU BAILLEUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le BAILLEUR informe le PRENEUR des éléments ci-après énumérés.

7.5.1. RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 I et II du code de l'environnement, toute location portant sur des biens situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, doit s'accompagner d'une information du PRENEUR sur ces risques.

Les PARTIES reconnaissent être parfaitement informées des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement et, en application de ces dispositions, le BAILLEUR déclare que les LOCAUX n'ont pas subi à sa connaissance de catastrophe naturelle telle qu'inondation, glissement de terrain ou séisme.

Conformément aux obligations incombant au BAILLEUR, un État des Risques Naturels Miniers et Technologiques (ERNMT) est annexé aux présentes à partir des informations mises à la disposition par le Préfet du département et la commune. Ce document est paraphé par les PARTIES, et le BAILLEUR déclare que les LOCAUX n'ont pas fait l'objet, à sa connaissance, d'un sinistre, ni entraîné une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.

7.5.2. RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Le BAILLEUR informe le PRENEUR de ce que le terrain donné en location n'est pas situé dans un « secteur d'information » au sens des dispositions de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

7.5.3. DIAGNOSTIQUES AMIANTE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du code de la santé publique, le BAILLEUR déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique dans les lieux, objets des présentes, et avoir constitué le DAT - Diagnostic Technique Amiante.

Ce document est annexé aux présentes.

Ce DAT sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

Conformément à l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR remet au PRENEUR, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, effectué en date du 28 décembre 2017.

Ce document est annexé aux présentes.

7.6. ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

Le PRENEUR est informé que les ERP doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux

personnes à mobilité réduite. Ces établissements sont soumis à une nomenclature en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq catégories dont, pour chacune, sont attachées des obligations spécifiques à remplir lors de travaux ou de changement d'affectation des locaux.

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local commercial doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Il est ici rappelé que les ERP doivent, notamment :

- tenir un registre de sécurité ;
- installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours ;
- utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement ;
- ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Il est expressément convenu que tous les frais et travaux de mise en conformité des LOCAUX qui seraient rendus nécessaires à l'obtention de la classification ERP seront intégralement et sans réserve supportés par le PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage, le cas échéant, une fois l'obtention de la classification acquise à respecter toutes les obligations qui en découlent.

ARTICLE 8: DEPOT DE GARANTIE

8.1. MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE ET CREANCES GARANTIES

Pour garantir la bonne exécution par le PRENEUR de ses obligations au titre du BAIL, celui-ci versera au BAILLEUR une somme de QUATRE MILLE EUROS (**4.000 EUROS**) correspondant à deux termes de loyer charges comprises.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40 du code de commerce, la somme versée au titre du dépôt de garantie ne portera pas intérêt au profit du PRENEUR puisque n'excédant pas plus de deux termes.

Au départ du PRENEUR, toutes sommes dues par ce dernier, à quelque titre que ce soit, pourront être retenues par le BAILLEUR sur le dépôt de garantie. En effet, le dépôt de garantie a pour objet de garantir le BAILLEUR du paiement de toutes les sommes que le PRENEUR pourrait lui devoir au titre du BAIL.

Le PRENEUR reconnaît que l'un quelconques termes de loyer, charges et accessoires, y compris les derniers, ne pourront être imputés sur le dépôt de garantie.

8.2. MODALITES DE VERSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR versera au BAILLEUR ou à son représentant, à la date de signature des présentes, par chèque de banque établi à l'ordre du BAILLEUR, le montant du dépôt de garantie tel que défini à l'article 8.1. du présent BAIL et dont il est donné QUITTANCE.

8.3. INDEXATION DU DEPOT DE GARANTIE

Les PARTIES conviennent que la somme versée au titre du dépôt de garantie sera automatiquement révisée dans les mêmes délais et conditions que ceux visés à l'article 5.1 du présent BAIL.

8.4. RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie sera restitué, déduction faite du montant des créances garanties, au PRENEUR dans un délai de SIX (6) mois après libération par ce dernier des lieux.

La libération des lieux s'entend de la remise effective des clefs entre les mains du BAILLEUR ou de son représentant.

8.5. CLAUSE D'ATTRIBUTION DU DEPOT DE GARANTIE

En cas de résiliation anticipée du BAIL par le PRENEUR, même si cette résiliation est amiable, ou en cas de refus de renouvellement du BAIL par le PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

8.6. SORT DU DEPOT DE GARANTIE EN CAS DE CESSIION DU FONDS DE COMMERCE OU DU DROIT AU BAIL

En cas de cession de son fonds de commerce ou de son droit au bail, le PRENEUR reconnaît, et accepte, qu'il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune restitution du dépôt de garantie.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle du remboursement éventuel par son cessionnaire du montant du dépôt de garantie.

ARTICLE 9 : VISITES DES LOCAUX

Sous réserve d'avoir reçu un préavis de QUARANTE-HUIT (48) heures, sauf cas d'urgence, le PRENEUR devra laisser pénétrer, en tout temps, dans les LOCAUX, le BAILLEUR, ses mandataires et intervenants :

- pour visiter et s'assurer de l'état des LOCAUX, de l'immeuble, des équipements et installations se trouvant dans les LOCAUX ou l'immeuble ;
- pour les réparer et les entretenir, notamment en cas de défaillance du PRENEUR si celui-ci ne remplissait pas les obligations prévues à l'article 7.

Durant les SIX (6) mois qui précéderont l'expiration du bail, dès qu'un congé aura été signifié par l'une ou l'autre des parties, ou en cas de mise en vente des LOCAUX ou de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les LOCAUX à toutes les personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR, chaque jour ouvrable de neuf heures à dix-sept heures. Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR apposer un écriteau indiquant que les LOCAUX sont à louer ou à vendre.

ARTICLE 10 : MODALITES DE PAIEMENT, INTERETS ET PENALITES - GARANTIES

10.1. MODALITES DE PAIEMENT, INTERETS ET PENALITES

Sauf stipulation particulière du présent BAIL, toute somme due par le PRENEUR au BAILLEUR sera payée par virement sur le compte bancaire que le BAILLEUR aura indiqué au PRENEUR.

Le PRENEUR reconnaît que toute somme due en vertu du présent BAIL qui ne serait pas payée à son échéance exacte, portera intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de six points, outre une pénalité forfaitaire de 10 % des sommes dues et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

10.2. GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE

NEANT

10.3. EFFET LIBERATOIRE

Tous paiements effectués par le PRENEUR au BAILLEUR, en vertu des présentes, n'auront d'effet libératoire qu'à compter du jour où le BAILLEUR aura à sa disposition les sommes, objet du paiement, le loyer, TVA et Charges étant stipulés portables et non quérables.

ARTICLE 11 : RESTITUTION DES LOCAUX EN FIN DE BAIL

Au moins QUARANTE-CINQ (45) jours avant de déménager, et préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, le PRENEUR devra justifier par présentation des acquits du paiement, des contributions, impositions et taxes à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le PRENEUR devra acquitter envers le BAILLEUR du montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles au jour de la restitution des LOCAUX.

Il devra également rendre les LOCAUX en parfait état d'entretien et de réparations, ou à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Le PRENEUR pourra, soit les faire effectuer par des entreprises notoires de choix avant la date prévue pour la restitution des LOCAUX, soit demander au BAILLEUR de procéder lui-même à la réalisation des dites réparations. Dans ce dernier cas, le BAILLEUR adressera au PRENEUR les devis pour accord. Le PRENEUR devra, dans les QUINZE (15) jours de la notification des devis, donner sa réponse sur lesdits devis :

- Si le PRENEUR ne donne pas sa réponse dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés par le PRENEUR. En conséquence, le BAILLEUR pourra faire exécuter les travaux par les entreprises de son choix en réclamant au PRENEUR le paiement de l'intégralité du coût des travaux ;
- Si le PRENEUR n'est pas d'accord avec les devis des entreprises du BAILLEUR les parties désigneront d'un commun accord d'autres entreprises auxquelles elles adresseront un appel d'offres concurrentiel. Les montants dus par le PRENEUR seront ceux figurant sur les devis les moins-disants quelles que soient les entreprises finalement choisies par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans tous les cas, de demander au PRENEUR une indemnité journalière égale, hors taxes, à un jour du dernier loyer en cours, charges en sus, pendant la durée

nécessaire (telle que déterminée par l'entreprise la moins-disante) pour cette remise en état, à compter de la date d'expiration du BAIL, dans la limite d'un montant maximum de six mois de loyer.

Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le PRENEUR ayant la nature d'immeuble par destination, autorisé ou non, resteront acquis au BAILLEUR, sans indemnité au profit du PRENEUR en fin du BAIL et ce, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en tout ou partie dans l'état primitif, aux frais exclusifs du PRENEUR.

ARTICLE 12 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu entre les PARTIES qu'en cas d'inexécution, partielle ou totale, tardive ou définitive, par le PRENEUR d'une seule de ses obligations, sans aucune exclusion, découlant du présent BAIL, ce dernier sera résilié de plein droit un mois après la délivrance, par acte extrajudiciaire, d'un commandement, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, demeuré infructueux et ce, sans qu'il soit besoin d'autre formalité ou demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Le jeu de la présente clause résolutoire pourra également être invoqué par le BAILLEUR, pendant la période de maintien dans les lieux prévus par les dispositions de l'article L. 145-28 du code du commerce, en cas de violation des conditions prévues au présent bail, comme en cas de non-paiement aux termes ordinaires de l'indemnité d'occupation y compris les charges et les provisions sur charges.

Dans le cas où le BAIL serait résilié en exécution de la présente clause, le PRENEUR sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges de l'entière année de location au cours de laquelle prendra effet cette résiliation.

Si le PRENEUR refuse de quitter spontanément et immédiatement les LOCAUX, il sera expulsé sur simple ordonnance de référés, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Le PRENEUR reconnaît que le juge ne disposera d'aucun pouvoir d'appréciation et ne pourra que constater, si tel est le cas, l'acquisition de la clause et la résiliation du BAIL avec toutes les conséquences que de droit.

Dans tous les cas, tous les frais exposés par le BAILLEUR en exécution de la présente clause et, notamment, les frais d'avocat et d'huissier (dont compris le droit proportionnel), devront être intégralement remboursés par le PRENEUR au BAILLEUR à première demande.

ARTICLE 13 : DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce qui confère au bénéficiaire du PRENEUR un droit de préférence en cas de vente des LOCAUX par le BAILLEUR.

En conséquence, en cas de vente des locaux, le BAILLEUR sera dispensé des notifications prévues par cet article, le PRENEUR renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des LOCAUX.

ARTICLE 14 : INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation mise à la charge du preneur en cas de non délaissement des locaux après :

- résiliation de plein droit,
- résiliation judiciaire,
- expiration du bail par suite de congé,

sera établie forfaitairement de plein droit, et sans aucun préavis, sur la base du loyer global de la dernière année de location, majorée de cinquante pour cent (50%) calculée *pro rata temporis* avec un minimum d'un trimestre.

ARTICLE 15 : CLAUSE PENALE

Sauf stipulation particulière du présent BAIL, et sans préjudice de tous dommages-intérêts, les PARTIES reconnaissent qu'en cas d'inexécution, partielle ou totale, tardive ou définitive, par le PRENEUR d'une seule de ses obligations, sans aucune exclusion, découlant du présent BAIL, ce dernier devra verser une pénalité de 20.000 € par inexécution et ce, quelle que soit la cause de l'inexécution.

Cette pénalité sera de plein droit exigible un mois après la délivrance, par acte extrajudiciaire, d'une sommation demeurée infructueuse et ce, sans qu'il soit besoin d'autre formalité ou demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans tous les cas, tous les frais exposés par le BAILLEUR en exécution de la présente clause et, notamment, les frais d'avocat et d'huissier (dont compris le droit proportionnel), devront être intégralement remboursés par le PRENEUR au BAILLEUR à première demande.

Les PARTIES reconnaissent que l'exécution de la présente clause ne préjudice pas à l'application de l'article 9.5. du présent bail.

ARTICLE 16 : DISPOSITIONS DIVERSES

16.1. CARACTERE ESSENTIEL ET DETERMINANT DES PRESENTES CLAUSES ET CONDITIONS

Toutes les charges, clauses et conditions du présent bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les PARTIES n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du présent BAIL serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du BAIL et de la présente convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause, sauf si cause l'équilibre du bail était remis en cause.

Les PARTIES feront leurs meilleurs efforts pour remplacer les dispositions nulles par des dispositions respectant leur intention initiale.

16.2. TOLERANCES - MODIFICATIONS

Ce contrat exprime l'intégralité de l'accord des PARTIES relativement au BAIL et annule et remplace toute convention antérieure, écrite ou verbale, s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification du BAIL ne pourra résulter que d'un avenant signé par les PARTIES. Une telle modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger, à tout moment et sans préavis, le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du BAIL.

Il est également formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux clauses et conditions énoncées dans le cadre du présent BAIL, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque pour le PRENEUR.

La nullité de l'une quelconque des stipulations des présentes n'en affectera pas le surplus sauf si elle remettrait en cause l'équilibre du bail ou portait sur un élément déterminant du consentement de l'une ou l'autre partie. Les parties feront leurs meilleurs efforts pour remplacer les dispositions nulles par des dispositions respectant leur intention initiale.

16.3. FRAIS

Les coûts d'établissement du présent acte (850 € HT) sont à la charge exclusive du PRENEUR.

16.4. ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATION

Pour l'exécution du présent BAIL et de ses suites, les PARTIES font élection de domicile :

- Le « BAILLEUR », à son siège social ;
- Le « PRENEUR », dans les LOCAUX ;

Toute notification prévue aux termes du présent BAIL devra, pour être valable, être faite au domicile ci-dessus élu.

16.5. ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATION

Tous litiges nés du présent BAIL seront soumis exclusivement à la loi française, et portés devant les tribunaux compétents de RODEZ.

16.6. ANNEXES

Les PARTIES reconnaissent chacune avoir reçu un exemplaire des annexes suivantes :

1. Etat des lieux d'entrée ;
2. Etat prévisionnel des travaux ;
3. Etat récapitulatifs des travaux ;
4. ERNMT ;
5. Diagnostic amiante ;
6. Diagnostic performance énergétique ;
7. Plan et indications des travaux autorisés par le BAILLEUR

16.7. SIGNATURES

Fait en deux exemplaires originaux à RODEZ le 18 mars 2024

LE BAILLEUR



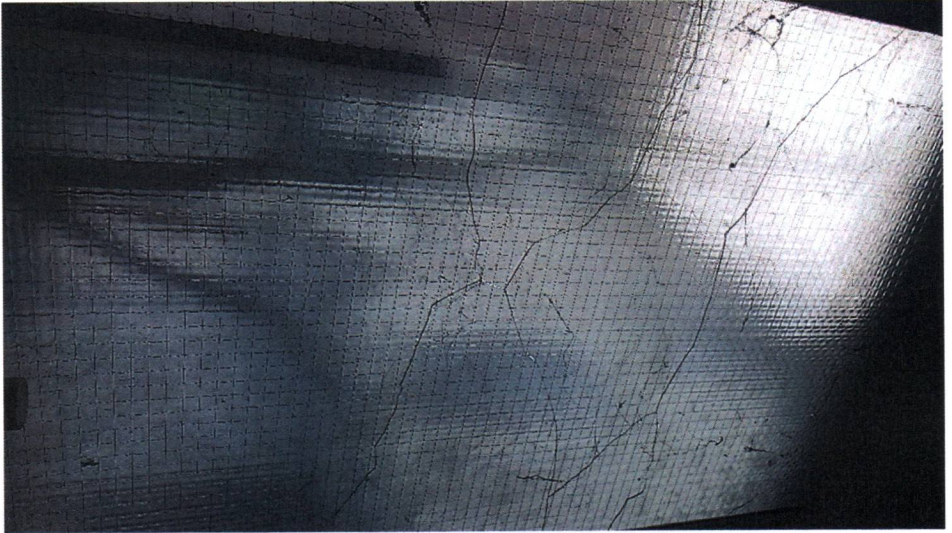
LE PRENEUR

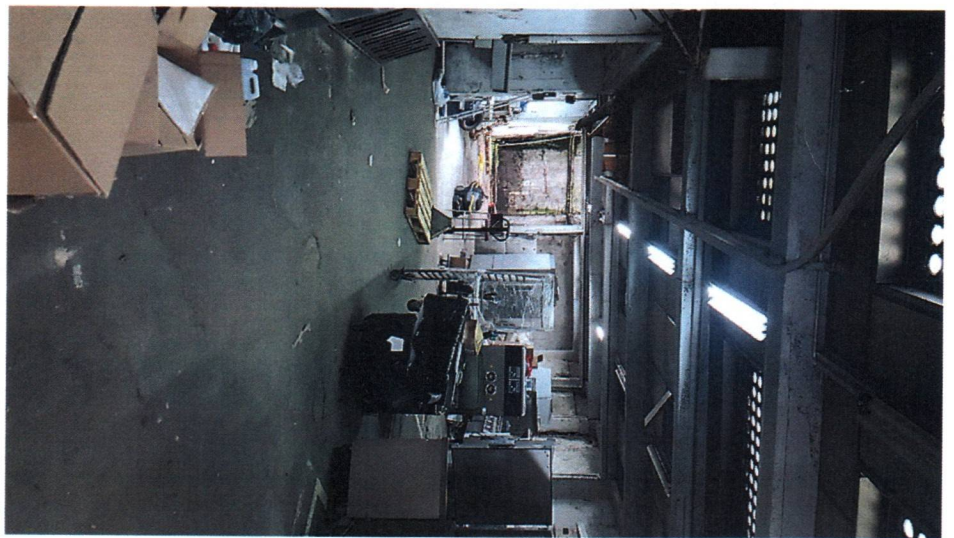
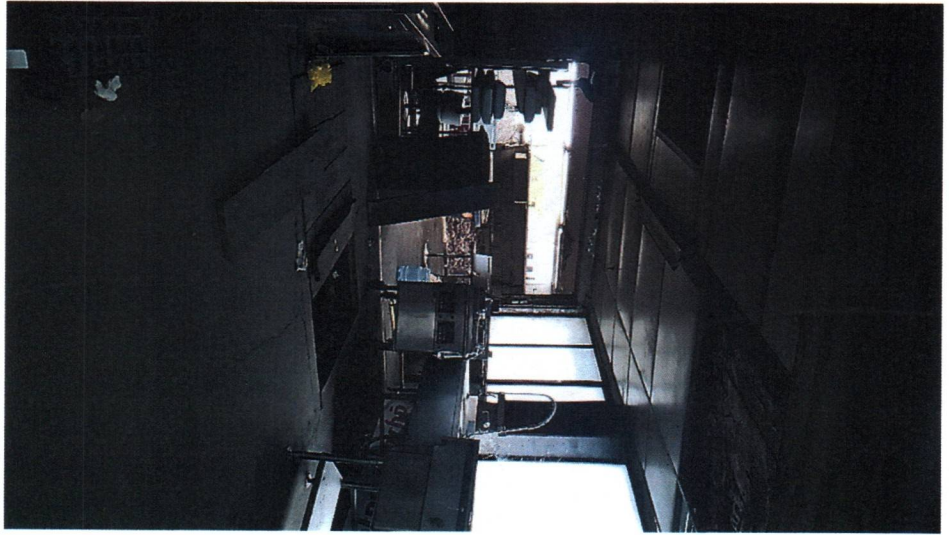


1. Etat des lieux d'entrée

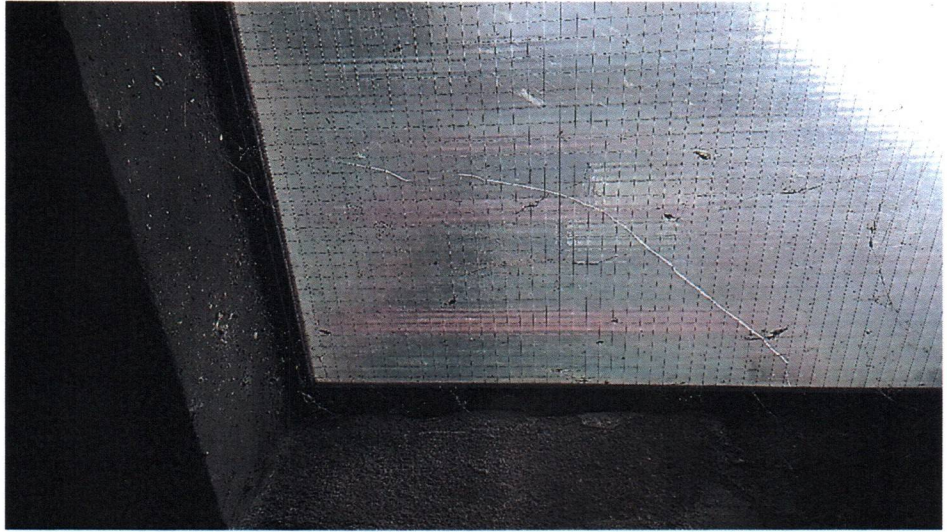
MS

S.S.P



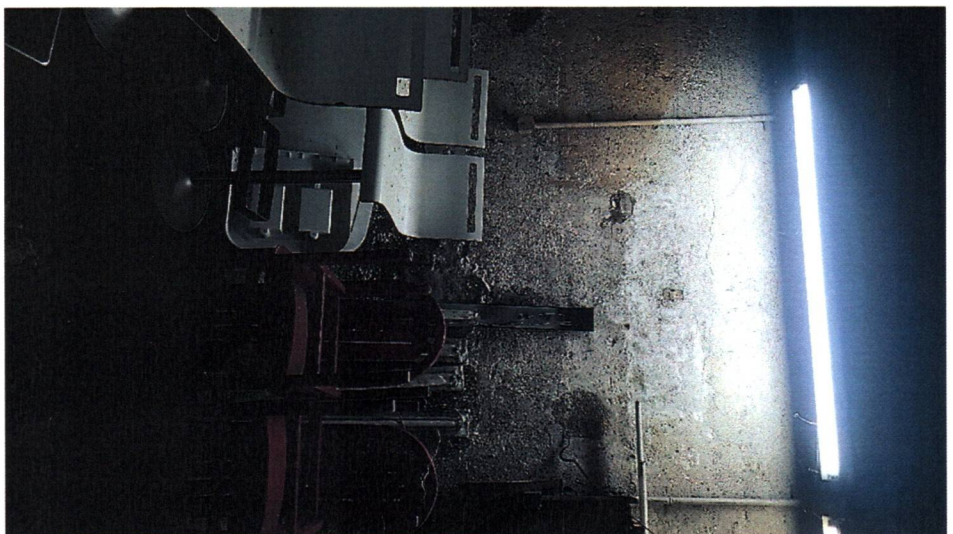


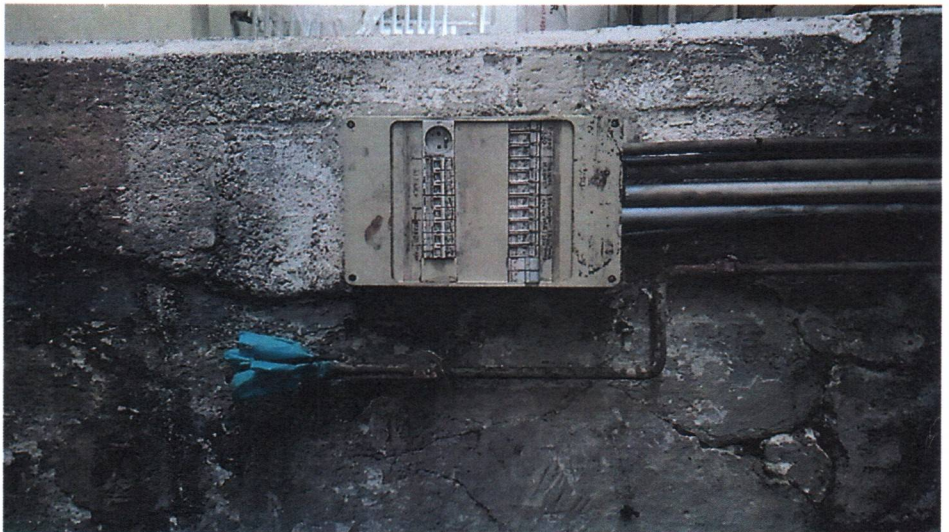
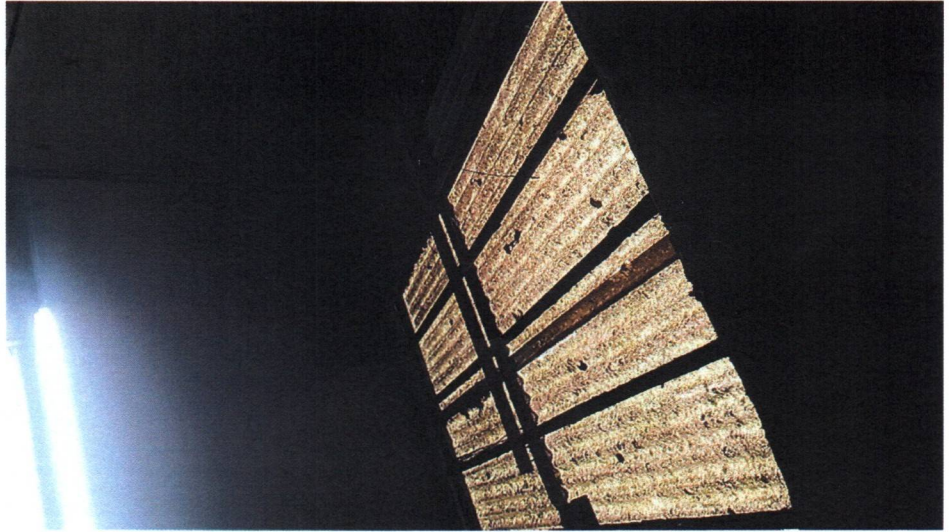
MS S.S.D



MS

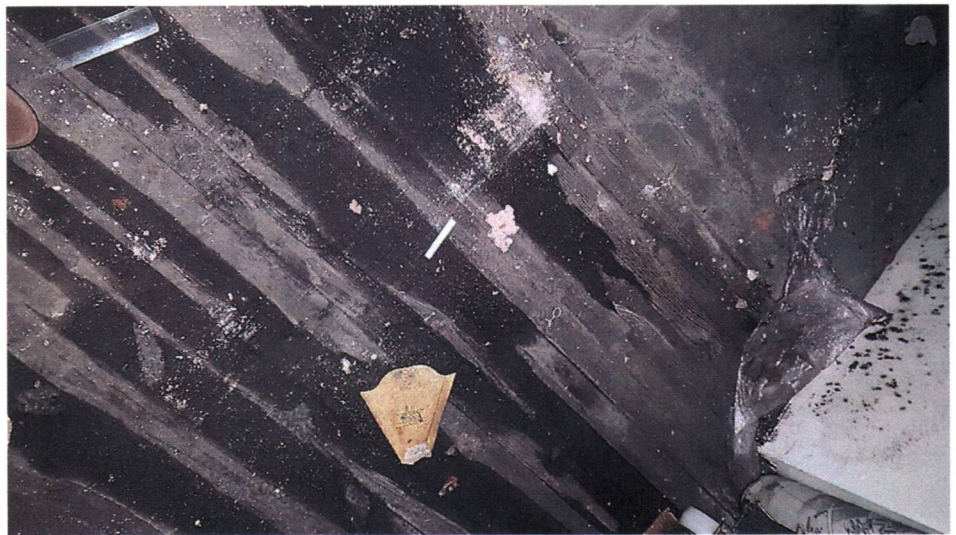
S.S.D





MS

S.S.D





MS

S.S.D





MS

S.S.D



2. Etat prévisionnel des travaux

NEANT