



Bail commercial

Entre les soussignés :

La **Société SCI ROCHETTE**, Société Civile au capital de 1 000 €, dont le siège social est sis à LATTES (34970) – 28 rue des Muscadels, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 750 681 090,

Représentée par **Monsieur Jean-François ROCHETTE**, dûment habilité en sa qualité de Gérant ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

ci-après dénommée le « Bailleur »,
d'une part,

Et

La **Société TUDOBEN**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 5 000 €, dont le siège social est sis à BAILLARGUES (34670) – Manéo Opticiens, 409 rue Paul Cézanne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 907 989 081,

Représentée par **Monsieur Thavisouk DOUANGSIDDHI** en sa qualité de Gérant,

ci-après dénommée le « Preneur »,
d'autre part,

Ci-après dénommées collectivement les « Parties »,

Il a été convenu de ce qui suit :

Objet - Régime juridique - Durée

Article 1 - Objet - Régime juridique

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, à celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble dont il a été donné connaissance au Preneur.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commencera à courir le **1^{er} janvier 2022**.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en délivrant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article L. 145-4 du code de commerce.

Le Bailleur disposera de la même faculté en délivrant congé par un acte extrajudiciaire s'il entend se prévaloir, selon le cas, de l'un des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code de commerce.

JFR TD

Locaux

Article 3 - Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

- **Un local à usage de commerce d'une superficie d'environ 47,20 m², lot 2, situé au RDC, sis 600 Avenue Marcel PAGNOL à Pérols (34 470)**

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités en vue de conclure le présent acte.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

D'éventuelles erreurs dans la désignation de la contenance ou la surface indiquées ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourront justifier ni réduction ou augmentation du loyer ni indemnité de part ou d'autre.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 4 - Destination

Les locaux faisant l'objet du présent Bail devront exclusivement être consacrés par le Preneur à l'exploitation de son **activité de commerce de détail d'optique**, sans qu'il puisse en faire d'autre, même temporairement ; il devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres en vigueur concernant l'exploitation de ce commerce.

Le Preneur ne pourra modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, qu'en respectant les conditions et les formes fixées par les articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

Article 5 - Délivrance - État des lieux initial

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent bail, toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations.

Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Le Preneur déclare vouloir y entreprendre, à sa charge, des travaux d'aménagement, et s'engage à les faire exécuter dans le respect des stipulations du présent bail, à ses frais et risques et sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article L. 145-40-1 du code de commerce. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera 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.

Article 6 - États des travaux engagés et à prévoir

Sont annexés au présent bail :

- un état récapitulatif des travaux que, le cas échéant, le Bailleur a réalisés dans les trois (3) années ayant précédé la signature du bail, avec indication de leur coût. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état récapitulatif des travaux qu'il aura éventuellement réalisés au cours des trois (3) années précédentes ;

- un état prévisionnel des travaux que, le cas échéant, le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la signature du bail, assorti d'un budget prévisionnel. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux qu'il envisagerait de réaliser dans les trois (3) années suivantes.

Article 7 - États des risques et pollutions

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques et pollutions, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du présent bail est annexé au présent contrat.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

JFR TD

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Article 8 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail, à titre purement informatif, le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

Conditions financières

Article 9 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **15 600 €** (quinze mille six cent euros) hors charges, que le Preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur en douze termes égaux, le 1^{er} jour de chaque mois, et de chaque année.

Le présent bail n'est pas soumis à la TVA.

De convention expresse entre les Parties, il est ici stipulé que le premier loyer et ses accessoires seront dus à partir du 1^{er} février 2022.

Les paiements devront être effectués au siège social du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui. Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du Bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 10 (dix) % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Article 9 bis - Loyer de renouvellement

En cas de renouvellement du bail, le loyer sera fixé à la valeur locative des locaux par dérogation à l'article L. 145-34 du code de commerce.

Dans l'hypothèse où le montant du loyer de renouvellement serait fixé à la valeur locative en application des dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce et où cette fixation entraînerait une augmentation de plus de 10 % par rapport au loyer en vigueur à la fin du bail expiré, les Parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L. 145-34 du code de commerce. En conséquence, elles renoncent expressément à l'étalement progressif de la hausse du loyer, de sorte que le loyer du bail renouvelé sera applicable intégralement dès sa date d'effet.

Article 10 - Révision du loyer

Le loyer convenu variera automatiquement selon l'évolution de l'indice ILC.

Le loyer sera réajusté chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice ci-dessus choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice initial retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des Parties, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du **T2 2021 soit 118,41 publié au J.O le 26/09/2021.**

Pour chaque rajustement annuel à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite.

Par exception, en cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

JFR TD

Dans tous les cas, conformément aux dispositions du code monétaire et financier, la période de variation indiciaire ne devra pas, en tout état de cause, être supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du loyer (initial ou modifié) et celle de l'indexation annuelle suivante.

Si la publication de l'indice choisi devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision prévue par les articles L. 145-37 et suivants du code de commerce.

Article 11 - Charges, prestations et taxes

11.1 Le Preneur remboursera au Bailleur, au prorata des surfaces exploitées, la quote-part correspondant aux locaux de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (ci-après, les « parties communes ») selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges ci-après, conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce :

- Consommations électriques des parties communes ;
- honoraires de gestion autres que les honoraires de gestion des loyers proprement dits ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- dépenses d'entretien, de fonctionnement et de maintenance des parties communes, y compris le ravalement, même imposés par l'administration, mais à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- impôts et taxes visés à la présente, ci-après ;
- primes d'assurance de l'immeuble.

La provision pour charges annuelle s'élève à 80 € /an (quatre-vingt euros)

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur à hauteur de la quote-part correspondant aux locaux calculée conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, toutes contributions, taxes et redevances afférentes aux locaux loués, liées à leur usage ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, alors même que le Bailleur en est le redevable légal et, notamment, si elles sont dues, la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle afférents auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créé ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au Preneur conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce.

La provision pour taxe foncière annuelle s'élève à 936 € /an (neuf cent trente-six euros)

11.2 Le Bailleur conservera à sa seule charge :

- les dépenses de 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'article 606 du Code civil
- les honoraires de gestion des loyers des locaux objets du bail;

11.3 Le Bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

11.4 Les remboursements de charges, taxes, contributions et dépenses ci-dessus seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer (chaque mois) au moyen d'acomptes provisionnels.

Le Bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura leur liquidation et leur régularisation. Il adressera cet état au Preneur au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

11.5 Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou d'équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Article 12 - Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et acquittera les impôts, contributions et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

JFR TD

Garanties

Article 13 - Dépôt de garantie

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur la somme de **2 600,00 €** (deux mille six cent euros), le jour de la signature du présent contrat, équivalant à 2 (deux) mois de loyer. Ce versement sera encaissé par le Bailleur.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du Preneur.

Au départ du Preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

Article 14 - Garnissement

Le Preneur devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur conformes aux usages de sa profession.

Article 15 - Assurances

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira en valeur de « reconstruction à neuf » ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les Locaux et l'Ensemble Immobilier seront dotés à la prise d'effet du Bail contre tous risques usuels et notamment contre les risques de vol, bris de glace, d'incendie, explosions, effondrement, attentats, actes de terrorisme ou vandalisme, tempêtes, catastrophes naturelles et dégâts des eaux.

L'assurance s'étend aux garanties annexes, dont notamment la perte de redevance RIE, loyer, charges et accessoires, pour une durée de trois ans, les frais de déblais et les honoraires d'expert.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier ses couvertures d'assurances (risques couverts et montants des garanties). Le Preneur devra également rembourser au Bailleur à première demande de celui-ci le montant de la franchise que le Bailleur pourrait supporter à l'occasion du règlement d'un sinistre.

De son côté, le Preneur est tenu de faire assurer par une ou plusieurs polices, à compter de la délivrance des locaux, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, tempête, ouragan, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite d'un vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Il devra également souscrire une police garantissant sa responsabilité civile pour un montant de 2 000 000 € par année d'assurance les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Une attestation d'assurance sera remise par le Preneur au Bailleur à la prise d'effet du bail et chaque année sur demande de ce dernier.

Le Preneur devra déclarer sous 48 heures à ses assureurs d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur devra aussi aviser le Bailleur de toute dégradation, malfaçon, révélation de vice caché ou défaut de construction qui apparaîtrait dans les locaux ou l'immeuble pendant le cours de son occupation, sous peine d'être tenu pour responsable d'un éventuel refus de garantie opposé par l'assureur du Bailleur et des conséquences de ces désordres ou dommages affectant les locaux.

15.1 Renonciation du Bailleur et du Preneur.

Le Bailleur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation à tout recours envers le Preneur et ses assureurs

Réciproquement le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, ainsi que, si les locaux viennent à dépendre ultérieurement d'une copropriété, envers celle-ci et ses assureurs.

Sur simple demande de l'une des parties, l'autre partie devra lui fournir les justificatifs de la souscription d'une police conforme au présent bail.

JFR TD

Conditions d'occupation

Article 16 - Règles générales d'occupation des locaux

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble, des lois et règlements et, de manière générale, de toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires dont le Bailleur devra lui avoir donné connaissance.

En toute hypothèse, lui est interdit :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris stores, plaques et enseignes non expressément autorisés, et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et s'il y a lieu par la copropriété et l'administration, aux endroits indiqués par le Bailleur et, le cas échéant, sous réserve des autorisations administratives que le Preneur devra requérir à sa diligence et à ses frais ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement ;

Article 17 - Respect des prescriptions administratives

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

Article 18 - Gardiennage - Services collectifs

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif, et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

Article 19 - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le Preneur devra être averti de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

Article 20 - Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

JF12 TD

Article 21 - Occupation et exploitation par le Preneur

Le Preneur devra occuper et exploiter personnellement les locaux loués.

Il est interdit au Preneur :

- de concéder directement ou indirectement la jouissance des locaux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et même à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance ;
- de sous-louer, même partiellement, les locaux loués, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur qui en fixera alors les conditions et devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

En cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera seul débiteur de la totalité des loyers, charges, taxes et accessoires et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Bail, de sorte que le Bailleur n'ait à connaître que le Preneur pour la totalité des Locaux Loués, le Bailleur n'entendant, en aucun cas, avoir un lien de droit avec les sous-locataires éventuels qui ne pourront se prévaloir d'aucun droit direct, tout ceci sans préjudice pour le Bailleur d'exiger du sous locataire le règlement du sous loyer et de ses accessoires directement entre ses mains en cas de défaillance du Preneur, ce que le Preneur accepte d'ores et déjà et fera accepter par ses sous-locataires.

Il est précisé en tant que de besoin que les charges et conditions générales du sous-bail devront être compatibles avec celles stipulées au présent Bail.

Entretien - Travaux

Article 22 - Entretien des locaux

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter dans le respect des règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux, à ses frais, les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il assumera les conséquences, et garantit le Bailleur, de toutes dégradations et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux dans l'état où il les a trouvés au jour de l'entrée dans les lieux après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le Bailleur aura la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu des stipulations qui précèdent et de les exécuter lui-même si elles ne portent que sur les locaux loués.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il 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 dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

Article 23 - Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait 21 jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du Preneur, le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

Le Preneur devra déposer, dans les plus brefs délais, tous coffrages, aménagements et installations qu'il aurait réalisés avec l'autorisation du Bailleur et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux. Les frais correspondants seront à la charge de la Partie à laquelle seront reconnus imputables les travaux qui les auront nécessités.

Le Preneur devra également déposer dans les plus brefs délais, puis reposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements qu'il aurait installés et dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

FR TD

Article 24 - Transformations et améliorations des locaux par le Preneur - Accession

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement de gros murs, de plafonds ou de planchers, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur et après avoir obtenu s'il y a lieu toutes les autorisations administratives requises.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à réaliser les travaux d'aménagement des locaux selon le plan et descriptif travaux annexés au présent contrat.

En cas d'autorisation, le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et dans le respect de toutes normes légales et réglementaires par des entreprises qualifiées. Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur ou le syndic et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé. Le Preneur s'engage en outre à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Le Preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les locaux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de ce dernier.

Ce dernier se réserve le droit de demander au Preneur, à son départ, le rétablissement des locaux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

Cession

Article 25 - Cession

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport.

Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du Preneur.

En outre, le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Toutefois, par application de l'article L. 642-7 du code de commerce, les garanties solidaires stipulées aux termes des deux alinéas qui précèdent ne s'appliqueront pas dans le seul cas d'une cession qui interviendrait dans le cadre d'une procédure collective.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Dans tous les cas, le Preneur devra remettre au Bailleur, dans les 15 jours de sa signature, une expédition ou un original de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport.

Dispositions finales

Article 26 - Destruction des locaux loués

Dans le cas où à la suite d'un sinistre quelconque ou d'un événement indépendant de la volonté du Bailleur, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement et pendant une période n'excédant pas deux ans, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer et/ou de redevance RIE en fonction de la durée et des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du Bail.

Si les Locaux étaient détruits ou rendus inutilisables partiellement pendant une période supérieure à deux ans, l'une ou l'autre des Parties pourrait demander la résiliation du Bail, sans indemnité de part ni d'autre.

JPR TD

Article 27 - Restitution des locaux

Le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis dans l'état où il les a trouvés au jour de l'entrée dans les lieux, après avoir réalisés tous travaux et réparations à sa charge et le cas échéant après leur remise en état primitif.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra, après vaine mise en demeure, demander au juge des référés l'autorisation d'y procéder aux lieux et place du Preneur, ou lui en imputer le coût.

Article 28 - Clause résolutoire

A défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code de commerce, ou encore à défaut d'exécution par le Preneur de l'une ou l'autre des conditions du présent bail ou de ses annexes, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et resté sans effet le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale à 1,5 fois le montant du dernier loyer journalier en vigueur, par jour de retard, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée, si le présent bail y est assujéti sans préjudice des dommages-intérêts.

Dispositions diverses

Article 29 - Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 30 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

Article 31 – Honoraires de commercialisation

Les parties reconnaissent que les présents accords ont été négociés par **TERTIA Conseils – CBRE**, et s'engagent à lui verser, à titre de commission, honoraires, au comptant, à la levée de la condition suspensive :

Le BAILLEUR : Selon mandat n°341438.

Le PRENEUR : 20% HT (+TVA) du loyer annuel global HT HC, payables à la signature du bail

Article 32 - Élection de domicile

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux et le Bailleur en son siège social.

JFR TD

Fait à Alger le 21/12/21

En deux (2) exemplaires dont un original a été remis à chacune des Parties qui le reconnaît.

Signature des Parties



Annexes

- Passeport du Preneur ;
- Plan(s) des locaux ;
- État des risques et pollutions (ERP) ;
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- État récapitulatif des travaux engagés au cours des trois dernières années et État prévisionnel des travaux projetés ;
- Plan des aménagements projetés et descriptif travaux

JPR TD