

## **BAIL COMMERCIAL**

*CACHET DE L'ENREGISTREMENT*

### **ENTRE LES SOUSSIGNÉES :**

- Madame **Martine DELEAN** épouse **CHEDEVILLE**,  
demeurant 5, Avenue du Rouaze,  
06160 ANTIBES,

- Monsieur **Gérard CHEDEVILLE**,  
demeurant 5, Avenue du Rouaze,  
06160 ANTIBES,

Mariés sous le régime de la communauté universelle suivant acte reçu par Maître Michel BOURET, notaire associé à Villepreux (78), le 29 décembre 2005, homologué par jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Versailles (78000), le 9 janvier 2007.

Ci-après dénommés « Le Bailleur »  
d'une part,

### **ET**

- La société « **THUNDER RISE** »,  
Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 Euros,  
Dont le siège social sis 7 B, rue Mérimée – 75016 Paris,  
Immatriculée au RCS de PARIS sous le n°938.727.773,

Représentée par Monsieur David DJIAN, Président, dûment habilité à cet effet aux termes des statuts.

Ci-après dénommée « Le Preneur »,  
D'autre part,

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :**

Le Bailleur donne par les présentes à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, D. 145-12 à D. 145-19 et R. 145-1 à R. 145-33 du code de commerce, ainsi que des articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer, les locaux dont la désignation suit :

**ARTICLE I - DESIGNATION**

Dans un immeuble sis 140 bis, avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly sur Seine, des locaux composant les lots numéro [15, 16 et 151•] d'une surface de [•] sis au rez-de-chaussée consistant en :

- Une grande boutique à droite de l'immeuble dans la cour, (lot 15),
- Une réserve sur cour, (lot 16),
- Un local (anciennement local à vélo), (lot 151),
- Une cave, WC communs.

Ainsi que lesdits lieux s'entendent, se poursuivent et comportent, étant ici fait observer que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des lieux ci-dessus énoncés, soit dans l'établissement ou la rédaction des plans, s'il en est annexé aux présentes, ne pourra donner lieu à aucun recours ni réclamation de la part du Preneur, celui-ci déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les occuper actuellement.

**ARTICLE II - DUREE**

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives, qui commencera à courir rétroactivement à compter du **22 janvier 2025** pour se terminer le **21 janvier 2034**.

Les Parties n'entendent pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, par dérogation aux dispositions de l'article 1122 du Code civil.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur six mois à l'avance conformément aux dispositions du Code de Commerce.

**ARTICLE III - DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les lieux sont présentement loués pour l'activité de « **restauration rapide (soupes, sandwiches et salades) sur place et à emporter, ne nécessitant pas de conduit d'extraction ni de système d'évacuation particulières de graisses** »

Etant précisé que le Preneur reconnaît être pleinement informé qu'au jour de la signature des présentes, il n'existe pas d'extraction dans les Locaux Loués ni de bac à graisse, par conséquent, il s'interdit dans le cadre des activités visées ci-dessus d'effectuer de la cuisson nécessitant une extraction ou une évacuation particulière des graisses. Seuls l'assemblage et le réchauffage au micro-onde et au four sont autorisés. De même, le Preneur s'engage à ne causer aucune nuisance olfactive quelles qu'elles soient.

Par ailleurs, le Preneur s'interdit de procéder à la préparation de plats chauds A l'exception de ce qu'il est indiqué ci-dessus.

Le propriétaire étant particulièrement attaché à l'absence de préparation de plats chauds, de cuisson et réchauffage de quelque nature que ce soit, afin de préserver la copropriété de l'immeuble ainsi que sa destination ans laquelle il n'aurait pas consenti, à l'exception d'un réchauffage au four et au micro-ondes.

La présente location étant considérée comme indivisible et ayant le caractère commercial pour le tout.

Le Preneur ne pourra exiger aucune exclusivité ni aucune réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres occupants de l'immeuble (locataires, ou copropriétaires), dont il n'est pas responsable.

En outre, le Bailleur conserve le droit de louer ou d'aliéner à son gré comme bon lui semblera et à qui lui plaira, soit bourgeoisement, soit commercialement, soit industriellement, soit pour l'exploitation de tous établissements de spectacles, les autres locaux de l'immeuble quels qu'ils soient, qu'il détient ou détiendrait ultérieurement.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement pendant la durée du bail à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux locaux loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI) et les prescriptions des Pompiers, sous réserve que la mise en œuvre de ces lois, règlements, ordonnances et/ou autorisations soient devenues impératives et que ces dernières soient inhérentes à l'activité du Preneur, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations actuelles et futures, prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc...) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives, sous réserve que leur application soient impératives et inhérentes à l'activité du Preneur.

En tant que de besoin, il est ainsi précisé que le Bailleur supportera, à ses frais, l'intégralité des mises aux normes inhérentes aux locaux loués lorsque lesdits travaux relèveront de l'article 606 du Code Civil et ne seront pas liés à l'activité du Preneur.

Le Preneur reconnaît par ailleurs avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dont l'amiante, et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler qui resteront dans tous les cas à sa charge.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique de la part du Bailleur aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ; il en sera de même en cours de bail.

En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent bail.

De même, si l'activité du Preneur nécessitait une quelconque autorisation de la copropriété, ou même si le Preneur envisageait d'effectuer dans les locaux des travaux qui nécessiteraient l'autorisation de la copropriété, le Preneur en ferait son affaire personnelle, celui-ci n'ayant aucun recours contre le Bailleur à ce sujet.

Le Preneur s'engage à maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

#### ARTICLE IV - CONDITIONS

Le présent bail est fait, aux charges et conditions ordinaires et de droit et en outre, sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir exactement, à peine de tous dommages et intérêt, et même de résiliation si bon semble au Bailleur :

##### 1° Occupation des lieux :

Le Preneur devra garnir et tenir garnis les lieux loués de matériel, marchandises, meubles et objets mobiliers, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Le Preneur ne pourra utiliser dans les lieux loués aucune autre machine, autre que celles nécessaires à sa profession, sans autorisation préalable du Bailleur et, en aucun cas, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparation à ses frais et de dommages - intérêts éventuels, toutes précautions nécessaires devant être prises par lui pour ne causer aucun trouble ni gêne aux autres occupants de l'immeuble, ni non plus, aucun inconvénient de nature à nuire à la solidité et à la bonne conservation de celui-ci.

## 2° Obligations des réparations et entretien

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir prétendre aucune indemnité de remise en état, lors de la prise en jouissance des lieux, et pendant la durée du bail.

Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les sols, murs et devantures de la boutique, ainsi que les fermetures et rideaux métalliques pouvant exister.

Les grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil, sont à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra aviser dans les meilleurs délais, et de préférence par écrit, le Bailleur ou son représentant, des réparations qui pourraient être à la charge de ce dernier, et de tout ce qui, dans les lieux loués, serait de nature à nuire à la solidité ou au bon entretien des locaux loués sous peine d'en être responsable. Il devra signaler toute fuite d'eau pouvant se produire à l'intérieur des lieux loués, et à défaut d'avertissement, il devra payer au Bailleur le montant des dégâts pouvant se produire chez lui ou ses voisins, même s'il n'est pas responsable des fuites survenues, les réparations consécutives à toute négligence de sa part lui étant également imputables.

Le Preneur entretiendra également toutes installations qu'il trouvera ou aura faites dans les lieux loués, en particulier les canalisations d'eau, les conduits d'extraction d'air, appareils des cabinets d'aisance et robinetteries, ainsi que les canalisations électriques et sonneries.

Le Preneur prendra toutes précautions en cas de gel, ou d'arrêt partiel ou total de l'eau et du chauffage, pour vider ou purger les canalisations et radiateurs afin d'éviter toutes inondations ou autres dégâts mobiliers ou immobiliers, les conséquences de ces inobservances lui incombant exclusivement, sauf en cas d'usure et/ou faute du Bailleur.

Le Preneur ne devra faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente et ne devra pas brancher d'appareil à gaz ou à mazout sur des conduits non prévus à cet usage.

Le Preneur devra faire ramoner ses cheminées à ses frais (dans l'hypothèse où elles seraient utilisées) par le fumiste du Bailleur ou agréé par celui-ci, aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et d'en justifier l'entretien à toute réquisition du Bailleur.

## 3°) Travaux éventuels et servitude

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun percement ni changement de distribution sans autorisation. Tous embellissements ou améliorations resteront la propriété du Bailleur en fin de jouissance et cela sans indemnité.

Toutefois, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à réaliser les travaux détaillés en annexe (A INTEGRER).

#### 4°) Travaux de devanture

Si le présent bail a pour objet une boutique ou un magasin, le Preneur devra assurer à ses frais l'entretien et la réparation, ainsi que le remplacement de la devanture, des stores, marquises, grilles ou rideaux de fermeture et la réfection de la peinture de l'ensemble.

#### 5°) Publicité

Les murs extérieurs ne font pas partie de la location et toute publicité y est rigoureusement interdite à l'exception naturellement du concept du Preneur, ainsi qu'aux fenêtres, tant sur rue que sur cour, dont la garniture éventuelle en rideaux ou stores ne devra pas nuire à l'esthétique de l'immeuble.

Enseignes et plaques ne pourront être apposées qu'après agrément spécial et par écrit du Bailleur et aux endroits désignés par lui. A cet effet, le Preneur devra en soumettre préalablement le projet au Bailleur, tant en ce qui concerne leur nombre et leur emplacement que leurs dimensions, leur matière et leur inscription, devant faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires s'il recueille cette approbation.

#### 6°) Servitudes des autres travaux

Le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer – par expresse dérogation à l'article 1724 du Code Civil dont il renonce à se prévaloir - toutes les grosses réparations ou travaux quels que soient leur durée et leurs inconvénients, quand bien même ils auraient pour cause un vice de construction, une modification des lieux loués ou une construction nouvelle dans l'immeuble, sauf si ces travaux sont engendrés par une faute du Bailleur.

Les Parties conviennent que la dérogation à l'article 1724 du Code civil dans le cadre des travaux visés est acceptée par le Preneur en contrepartie de l'obligation pour le Bailleur de façon cumulative :

- ne pas modifier la consistance des Locaux Loués, sauf lorsque cette modification est nécessaire (i) par une mise aux normes règlementaires ou législatives rendue obligatoire ou par une injonction administrative et/ou (ii) par une contrainte technique impérieuse indépendantes de la volonté du Bailleur ;
- maintenir le standing de l'Immeuble ;
- de préserver l'accessibilité des Locaux Loués et permettre au Preneur de maintenir son activité dans des conditions normales ;
- communiquer au Preneur, sauf urgence, au moins dix (10) Jours avant le début desdits travaux leur calendrier prévisionnel ;
- faire en sorte que la réalisation desdits travaux soit effectuée dans les meilleurs délais compte tenu de leur nature, et

- s'assurer que l'accessibilité aux Locaux Loués soit de qualité au moins équivalente une fois les travaux achevés.

A cette occasion, le Preneur devra faire place nette de tous meubles, tentures, canalisation et agencements dont la dépose serait nécessaire. En cas de ravalement ou d'autres travaux relatifs aux façades, la dépose et la repose de toutes enseignes, plaques, stores, inscriptions ou indications relatifs à l'activité du Preneur, seront exclusivement à sa charge.

Le Preneur ne pourra non plus prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer par suite de troubles de jouissance provenant de travaux exécutés sur la voie publique ou en sous-sol, sauf si ces travaux sont engendrés par une faute du Bailleur et sous réserve que ces derniers soient réalisés dans les conditions des présentes.

#### 7°) Service des compagnies cessionnaires

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tous branchements particuliers, gaz, électricité, téléphone et de payer personnellement aux compagnies intéressées le droit de branchement.

Le Preneur devra supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement ou installations intérieures et tout remplacement de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices.

Le Bailleur dégage toute responsabilité au sujet du mauvais fonctionnement ou des interruptions de ses fournitures, provenant soit du fait des administrations, soit des travaux ou réparations effectués dans l'immeuble, soit de toute autre cause.

Le Preneur ne pourra alors exercer aucune réclamation contre le Bailleur, ni exiger de lui aucune indemnité ni diminution de loyer, qu'il s'agisse de l'eau, de l'électricité ou du téléphone.

En aucun cas, le Bailleur ne pourra être tenu responsable des accidents, qui arriveraient au Preneur, aux personnes de son entourage et visiteurs, du fait d'appareils en service dans les lieux loués.

#### 8°) Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre et ce conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### 9°) Respect des prescriptions générales et tranquillité de l'immeuble

Le Preneur devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police de copropriété de l'immeuble et notamment il ne pourra rien déposer dans les cours, passages, vestibules, le commerce ou l'industrie du Preneur se renfermant strictement dans les lieux loués.

Le Preneur veillera à ce qu'il ne soit fait aucun bruit pouvant nuire au repos et à la tranquillité des autres occupants.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des ordures et déchets industriels qui ne devront pas être déposés dans les boîtes à ordures communes de l'immeuble.

Le Preneur laissera le Bailleur ou son représentant visiter les lieux loués chaque fois que besoin sera, sous réserve de respecter un préavis de quatre (4) jours ouvrés, sauf urgence, et ne pas gêner l'exploitation du Preneur.

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où il serait troublé dans sa jouissance par le fait des voisins ou de l'administration comme aussi en cas d'expropriation partielle ou totale, sauf recours direct contre l'auteur du trouble ou de l'administration.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression de concierge s'il en existe et ne pourra rendre le Bailleur responsable des faits commis par le concierge.

#### 10°) Chauffage

Lorsque le chauffage du local est assuré par l'installation collective de l'immeuble, le Bailleur s'engage à fournir cette prestation aux dates habituelles, ou celles fixées par le Syndic dans les immeubles en copropriété, sauf demande différente de la majorité des occupants, en fonction de la température extérieure.

Il s'engage à maintenir l'installation en bon état de fonctionnement et à faire diligence pour réparer les conséquences de tout accident qui se produirait. Toutefois, aucune indemnité ne sera versée au Preneur, ni aucune réduction de loyer ne lui sera consentie, si le Bailleur se trouve dans l'impossibilité d'assurer le chauffage partiellement ou totalement, ou si celui-ci s'avère insuffisant, pour quelque motif que ce soit (grève, réglementation administrative interdisant l'usage du combustible, disette de celui-ci, manque d'eau, état de guerre ou température anormalement rigoureuse).

Il en sera de même pour le service de l'eau chaude qui, en principe, fonctionnera toute l'année.

#### 11°) Changement identification du Preneur

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur, à titre informatif uniquement, dans le mois de l'évènement, tout changement concernant son identification pouvant survenir au cours du présent bail ou de sa prorogation.

#### 12°) Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare qu'aucuns travaux n'a été réalisé au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'Immeuble.



- sur les travaux réalisés au cours des trois prochaines années : Néant

#### ARTICLE V – CONTRIBUTIONS – OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

1. – Le Preneur devra payer les contributions personnelles, mobilières, la Contribution Foncière des Entreprises (CFE), la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), et/ou toute taxe s'étant substituée à l'ancienne taxe professionnelle, les taxes locatives et autres, de toute nature, relatives aux locaux loués et à son commerce et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

2. – Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

3. - Le Preneur respectera les dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir eu une copie avant ce jour. (copie à intégrer en annexe du bail).

En outre, il s'engage à respecter l'intégralité des décisions qui seront prises par les organes délibérants de la copropriété de l'immeuble.

#### ARTICLE VI – LOYER – FRANCHISE DE LOYER - INDEXATION – MODALITES DE PAIEMENT-DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### 1. – Montant du loyer

Le loyer annuel est fixé en principal, à compter de la prise d'effet du bail à la somme de **TRENTE NEUF MILLE EUROS (39.000,00 Euros)** hors charge, hors impôt et hors taxe que le Preneur s'oblige à payer mensuellement et d'avance au Bailleur, le 1<sup>er</sup> de chaque mois, à raison de 3.250,00 €uros hors taxes et hors charges.

Le Preneur bénéficiera toutefois d'une franchise de loyer hors et hors charges de deux mois, soit du 22 janvier 2025 au 31 mars 2025, en contrepartie des travaux que ce dernier envisage de faire dans les lieux loués.

##### 2. – Indexation du loyer

Le loyer sera indexé annuellement et automatiquement en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel.

Cette indexation interviendra pour la première fois à la date anniversaire de prise d'effet du bail et les années suivantes à la même date anniversaire de prise d'effet du bail.

La première indexation se fera en prenant :

- pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail, soit le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 égal à 136,72.
- pour indice de comparaison, le dernier indice publié à la date de chaque anniversaire du bail.

Les indexations suivantes se feront en prenant :

- pour indice de référence, l'indice de comparaison de la précédente révision,
- et pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien ou nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi par les parties.

A défaut d'accord des parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

#### 4. – Modalités de paiement des loyers

##### 4.1. – Dispositions générales

Les loyers seront payables mensuellement et d'avance, le premier jour de chaque mois, et sont stipulés portables au domicile du Bailleur.

##### 4.2. – Paiements par virement bancaire

Les Parties conviennent que l'ensemble des sommes dues au titre du Bail seront payés par le Preneur au Bailleur par virement bancaire, sur le compte bancaire communiqué par le Bailleur préalablement aux présentes.

##### 4.3. - Dispositions particulières

En cas d'arriéré locatif, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, ce qui est contractuellement accepté par le Preneur :

- a) créance de loyer ou indemnité d'occupation,
- b) dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- c) provision pour charges et solde de charges,
- d) intérêts de retard,
- e) dommages et intérêts,
- f) montant de la clause pénale (article 16.2),
- g) frais de recouvrement et de procédure.
- h)
- i)
- j)
- k)
- l)
- m)

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

#### 5. – Taxe sur la valeur ajoutée et CRL

Le loyer et toutes les charges et accessoires du présent bail sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, mais pas à la CRL.

Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le cas échéant la CRL en cas d'exigibilité et de modification d'option par le Bailleur, sans que le Preneur ne puisse s'y opposer.

### ARTICLE VII – DEPOT DE GARANTIE

1. – Le montant du dépôt de garantie s'élève à la somme de **NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (9.750,00 Euros)**, représentant trois mois de loyer en principal, versé au Bailleur.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

A titre exceptionnel, le Preneur bénéficiera d'une franchise de loyer de 2 mois et 1 semaine, soit du 22 janvier au 1<sup>er</sup> avril 31 mars 2025. La provision pour charges restera néanmoins exigible.

2. - Il est expressément convenu que dans le cas où par l'effet de l'indexation, le loyer tel que stipulé ci-dessus, serait augmenté ou diminué, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera également augmentée ou diminuée dans la même proportion.

3. – En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au bail dûment autorisé, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du bail.

4.- En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L.622-7 et L.622-24 du Code de Commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur es qualités aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie.

5. – Cette somme sera rendue au Preneur en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers et charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

## ARTICLE VIII – CHARGES DE L'IMMEUBLE, IMPOTS ET TAXES

### 1. – Charges de l'immeuble

Le Preneur aura à régler au Bailleur la totalité des charges collectives et/ou de copropriété de l'immeuble, taxes comprises, dans la limite des conditions des présentes et des stipulations de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

D'une manière générale, le Preneur supportera toutes les charges liées à son occupation, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux donnés à bail, à l'exclusion des charges non récupérables listées à l'article R. 145-35 du Code de commerce..

### Inventaire des charges

a) les frais d'entretien, de réparation, de réfection, d'ouvrages, canalisations, descentes et équipements afférents à l'immeuble ou aux locaux, hors grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil tels qu'interprétées par la jurisprudence, quand bien même les travaux en résultant feraient suite à une injonction administrative dont l'application serait devenue impérative et qui serait inhérente à l'activité du Preneur, ou constitueraient une amélioration, ainsi que s'il y a lieu les frais de consommation et d'abonnement de tous les réseaux,

b) les frais d'entretien, de réparation et de réfection, s'il y a lieu, des équipements collectifs ou communs de l'immeuble, et des installations techniques, à l'exclusion des

travaux relevant des grosses réparations tels qu'interprétées par la jurisprudence, y compris des ascenseurs et des chaudières, quand bien même les travaux en résultant auraient

pour origine une injonction administrative dont l'application serait devenue impérative et qui serait inhérente à l'activité du Preneur, ou constitueraient une amélioration,

c) les frais de ravalement liés à l'entretien de l'immeuble, même si celui-ci résulte de la vétusté de l'immeuble, ou fait suite à une injonction municipale,

d) les charges de chauffage si elles sont collectives ou communes, toutes autres prestations collectives ou communes de quelque nature qu'elles soient, concernant les locaux loués,

e) les dépenses de consommations d'eau et d'électricité des parties collectives ou communes de l'immeuble, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou communes, l'entretien et la mise aux normes et/ou le remplacement des minuteriers et installations électriques, hors travaux de mise en conformité structurelle, quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes, quand bien même ces dépenses auraient pour origine la vétusté, un cas de force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration, les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques, le coût des abonnements aux différents services de distribution,

f) le coût de redevances des contrats d'entretien des ascenseurs, escalators, monte-charges, chaudières, et appareils de climatisation, les frais d'abonnement, d'exploitation, d'entretien ; les frais d'électricité, de combustible et de fluides nécessaires au fonctionnement de ces équipements,

g) les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent bail ; les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties collectives ou communes, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire ; les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage des parties collectives ou communes de l'immeuble s'il y a lieu,

h) la consommation des parties collectives de l'immeuble, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes ; frais de pose, location, d'entretien, de réparation, de remplacement et de relevés de compteurs collectifs, communs ou privatifs ; et d'entretien, de réparation, et de remplacement de la robinetterie, à l'exclusion des grosses réparations telles qu'interprétées par la jurisprudence.

Toutes les charges considérées seront le cas échéant soumises à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

## 2. – Modalités de règlement

Le Preneur paiera ses charges par appel d'une provision mensuelle d'un montant de **QUATRE VINGT CINQ EUROS (85,00 €uros)** versée par le Preneur avec chaque terme de loyer.

Au terme de chaque exercice annuel, le Bailleur établira un décompte des charges réelles payées TTC sur lequel seront imputées les provisions versées.

La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur les termes suivants, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant.

La provision pour charges de l'année suivante sera réévaluée sur la base des charges réelles TTC de l'année précédente.

### 3. – Charges privatives

En outre, le Preneur règlera ses consommations privatives d'eau, d'électricité, de téléphone, et notamment il supportera les charges de climatisation s'il décide d'installer une installation de climatisation. Dans cette hypothèse, cette installation devra être préalablement autorisée de façon expresse par le Bailleur et le cas échéant par la copropriété de l'immeuble.

Il supportera également les dépenses d'entretien, de réfection, de mises aux normes dont l'application serait devenue impérative et qui serait inhérente à l'activité du Preneur, de remplacement de ses installations techniques privatives, les dépenses de nettoyage des locaux techniques, ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution.

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

### 4. – Impôts et taxes

Le Preneur règlera également les taxes et redevances de toutes natures le concernant personnellement et relatives à son commerce, et remboursera au Bailleur toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués et notamment **l'impôt foncier**, la taxe d'écoulement des égouts, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, qui seront appelés séparément et soumis pareillement et le cas échéant à la TVA, laquelle sera supportée par le Preneur.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts pouvant être créés, en cours de bail, à l'exclusion des taxes non récupérables mentionnées à l'article R. 145-35 du Code de commerce, dans la limite des stipulations de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

La Taxe Communale restera toutefois à la charge du Bailleur y compris l'impôt foncier et toutes taxes non récupérables conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce.

## ARTICLE IX – INTERETS DE RETARD

Il est expressément prévu qu'en cas de non-paiement d'un seul avis de loyer à son échéance, la somme due sera "ipso facto" majorée de 10 % à titre de pénalité non comminatoire sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par la seule signature du présent bail et en outre, le PRENEUR devra payer ou rembourser intégralement tous frais et honoraires d'huissier, avocat et

frais de justice et ce, à titre de dommages et intérêts. La présente clause ne pourra en aucun cas constituer un terme, ni faire obstacle à la clause résolutoire ci-après énoncée.

## ARTICLE X – EXPLOITATION – LOCATION-GERANCE - SOUS-LOCATION – DROIT DE PREFERENCE - CESSION - NANTISSEMENT

### *1. – Exploitation – Location-gérance*

Le Preneur devra exploiter personnellement l'ensemble immobilier loué et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Il ne pourra donner son fonds de commerce en location-gérance.

### *2. – Sous-location*

Toute sous-location, totale ou partielle, de l'ensemble des locaux est interdite.

### *3. - Droit de préférence*

Le Bailleur renonce expressément à tout droit de préférence ou de préemption sur la cession du présent bail, sauf stipulations légales impératives. Préalablement à toute cession du présent bail, le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant notamment à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale toutes les conditions de la cession projetée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté dans le mois de réception de cette notification d'informer le Preneur dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellement.

En cas d'adjudication, le Preneur devra pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préemption, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption et

les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

#### 4. – Cession

La cession du présent bail seul est interdite.

le Preneur pourra céder ou apporter son droit au présent bail à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, sans qu'aucune partie ne puisse exiger de contreparties financières supplémentaires ni imposer de conditions non prévues au bail.

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute clause du présent bail pendant une durée de **trois années douze mois maximum** à compter de la date de cession et ce, même en cas de cessions successives.

En outre tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et au titre de l'exécution de toute clause du présent bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédés leur droit, **à l'exclusion du Preneur tenu dans la limite de douze mois**

De même, l'acte devra contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, et ce, **pendant une** uniquement pendant la période de douze mois mentionnée ci-dessus **durée de trois années**.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu du caractère réputé non écrit de cette clause de solidarité à l'égard du débiteur, de l'administrateur ou du mandataire liquidateur, remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à six mois de loyer hors taxes et hors charges. Cette garantie bancaire sera consentie au Bailleur pendant **toute la durée du bail** mois maximum à compter de la date de cession.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession, au moins quinze jours à l'avance. Un exemplaire original enregistré de cet acte lui sera remis sans frais dans le mois de sa signature, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil. L'absence de réponse du Bailleur dans ce délai vaudra accord tacite

La cession du présent bail devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel.

Les conditions de la cession et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : apport, cession judiciaire, cession onéreuse, ou gratuite, cession de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.



En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité de l'acte de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

#### 5. - Nantissement

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds exploité dans les lieux loués devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai du mois à compter de son inscription.

### ARTICLE XI – SINISTRE

1. - Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

2. – En cas de sinistre partiel, les dispositions de l'article 1722 du Code Civil trouveront à s'appliquer.

### ARTICLE XII – RESTITUTION DES LOCAUX

1. - Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des marchandises, mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions et impôts à sa charge, **à l'exclusion de l'impôt foncier** et de toute taxe non récupérable conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, notamment la Contribution Foncière des Entreprises (CFE), la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), et/ou toute taxe s'étant substituée à l'ancienne taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

2. – Le Preneur devra également rendre les lieux loués en bon état de toutes réparations, au sens du présent bail, ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.

3. – Pour constater la bonne exécution de ces obligations, il sera procédé en la présence du Preneur, ou lui dûment convoqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'état des lieux de sortie.

4. – A défaut d'accord amiable, l'état des lieux et le chiffrage des réparations et travaux éventuellement dus par le Preneur seront établis de façon contradictoire par deux

architectes désignés, l'un par le Bailleur, l'autre par le Preneur, qui auront alors pour mission de chiffrer le coût des travaux d'une part et d'autre part la durée de leur réalisation, celle-ci incluant la durée des appels d'offres nécessaires à leur réalisation.

Si l'estimation des deux architectes présente un écart inférieur ou égal à 10 %, le coût des travaux sera la moyenne arithmétique de ces deux estimations.

Si l'écart est supérieur à 10 %, les travaux seront chiffrés par un tiers architecte désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble statuant par voie d'ordonnance de référé.

5. – Dans tous les cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité hors taxes égale au dernier loyer en cours, charges et TVA en sus, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, réduite à un maximum de trois mois, à compter de la date d'expiration du bail ou de non-délaissement des locaux par le Preneur.

### ARTICLE XIII - ASSURANCES

#### 1. – Engagements respectifs du Bailleur et du Preneur

1.1. – Le Bailleur déclare que l'immeuble est garanti dans le cadre de l'assurance souscrite soit par la copropriété de l'immeuble, soit par lui même.

1.2. – Le Preneur fera garantir :

a) ses risques locatifs,  
b) ses meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe contre les risques suivants :

- l'incendie,
- la foudre,
- les frais de déblais, démolitions, enlèvement, transport à la décharge, location, d'éléments d'échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
- les explosions,
- les dommages électriques,
- les chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
- les chocs de véhicules terrestres,
- les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
- les grèves, émeutes, mouvements populaires,
- le vandalisme, la malveillance, le sabotage,
- les dégâts des eaux,
- les honoraires d'expert à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des experts,

- c) sa privation de jouissance à due concurrence de deux années,
- d) sa responsabilité civile vis à vis des tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel, etc...

## 2. - Renonciations à recours

Le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le Bailleur et ses assureurs ou la copropriété et ses assureurs, dans la limite des garanties souscrites.

A titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur, dans la limite des garanties souscrites.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non respect par le Preneur ou le Bailleur de leurs obligations en cas de sinistre resteront à la charge de celui qui n'aura pas respecté ses obligations.

## 3. - Obligations du Preneur relatives aux assurances et à l'assurance souscrite par le Bailleur et/ou la copropriété.

### a) Paiement des primes et surprimes

Le Preneur devra assurer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur et/ou la copropriété, rembourser au Bailleur en totalité toute surprime qui serait exigée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété, soit en raison de l'activité du Preneur, soit en raison de la clause de renonciation à recours réciproque, dans la limite des charges récupérables définies par l'article R. 145-35 du Code de commerce.

### b) Déclaration des éléments aggravants

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles de modifier ou d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété éventuellement pour aggravation de risques, sera intégralement supportée par le Preneur.

Si une règle proportionnelle est appliquée en cas de sinistre à l'indemnité que doit toucher le Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

En cas de sinistre affectant les locaux loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs et simultanément au Bailleur lui-même, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance,

même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en aura eu connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

#### 4. - Obligations du Preneur relatives aux assurances qu'il a souscrites

##### a) Paiement des primes

Le Preneur devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

##### b) Contrôle par le Bailleur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant la prise de possession des locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toute réquisition du Bailleur.

### ARTICLE XIV – RESPONSABILITE ET RECOURS

Les Parties renoncent entre elles, et contre leurs assureurs respectifs, à tout recours pour les cas suivants :

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité notamment dans les sous sols, ou de tout autre circonstance atteignant ses marchandises, son mobilier, ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ; le Preneur devant s'assurer contre ces risques,
- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties collectives ou communes, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'immeuble,
- en cas d'agissements anormaux des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel ou de leurs fournisseurs, ou clients,
- en cas d'interruption, de suppression temporaire, de réduction ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, chauffage ou ascenseurs,
- en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides comme en cas de contamination des réseaux ou des fluides,

- en cas de défaillance dans les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, ou de l'un quelconque des éléments d'équipement collectif de l'immeuble.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à la copropriété, ou à son mandataire et à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

#### ARTICLE XV – VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les locaux loués afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits locaux, dans la limite des présentes et sous réserve de (i) respecter un préavis de quatre (4) jours ouvrés, sauf urgence, et (ii) ne pas gêner l'exploitation des locaux loués du Preneur.

#### ARTICLE XVI – DROIT D'ENTREE

Le Preneur verse ce jour au Bailleur un droit d'entrée d'un montant de SOIXANTE MILLE €EUROS (60.000,00 €uros), par virement bancaire **ou par chèque** qui n'est pas assujéti à la TVA, le Bailleur n'y étant pas soumis.

Ce droit d'entrée revêt la nature d'indemnité correspondant à la contrepartie pécuniaire, à la fois de la dépréciation de la valeur vénale des locaux et de la propriété commerciale acquise au Preneur, consistant dans le droit au renouvellement du présent bail.

Ce droit d'entrée restera acquis en tout état de cause au Bailleur, quelque soit l'issue du bail, de la révision successive du loyer et des congés de l'une ou de l'autre partie.

#### ARTICLE XVII – CLAUSE RESOLUTOIRE – CLAUSE PENALE

##### 1. – Clause résolutoire

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou encore de payer à son échéance un seul terme de loyer, partiellement ou en totalité, ou encore à défaut de payer les accessoires du loyer, les impôts et taxes, les charges, le montant de la clause pénale, le montant de l'indemnité d'occupation, le coût des commandements, sommations et mises en demeure, tous arriérés (loyers, indemnités d'occupation, complément de dépôt de garantie....), résultant de la fixation judiciaire, notamment en révision ou en renouvellement, ce qui inclut les intérêts de droit fixés judiciairement sur ces compléments d'arriérés, et d'une façon générale, à défaut de paiement de toutes sommes dues en application du présent bail, celui ci sera résilié de

plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure d'exécuter ou après un commandement et/ou une sommation de payer demeurée sans effet pendant ce délai et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Compétence est attribuée par les parties au Juge des Référé du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble pour constater l'acquisition de la clause résolutoire.

## 2. – Coût des commandements, sommations, mises en demeure et honoraires d'Avocat

Tous commandements de payer, sommations, mises en demeure et honoraires d'Avocat qui seront délivrés par le Bailleur au Preneur à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du bail, seront refacturés au Preneur qui s'oblige à les régler, sous réserve que le Preneur soit condamné à verser ces montants par une décision exécutoire.

## ARTICLE XVIII - INDEMNITE D'OCCUPATION

Dans l'hypothèse où malgré une décision constatant les effets de la clause résolutoire, ou la résiliation du bail, le Preneur refusait de libérer les lieux, il serait alors redevable d'une indemnité d'occupation fixée sur la base du dernier loyer en cours hors taxes et hors charges, et ce, jusqu'à la libération effective des lieux loués, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

## ARTICLE XIX - SUR LES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU PRESENT BAIL - RESILIATION DU BAIL EN VIGUEUR

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

En outre, les Parties conviennent de renoncer à tous recours aux titres des sommes payées, quittancées et/ou facturées dans le cadre du Bail Initial, et de façon générale à toutes actions ayant pour fondement le Bail Initial.

## ARTICLE XX - MODIFICATIONS - TOLERANCES – INDIVISIBILITE

### 1. - Faculté de substitution du Bailleur

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble dans lequel se trouve les locaux loués, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans

tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, n'entraîne novation au présent bail.

## 2. - Modifications - Tolérances

Toute autre modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

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

Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre partie le respect de l'obligation en cause.

## 3. Indivisibilité

Par ailleurs, le bail est déclaré, indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

## ARTICLE XXI - ENVIRONNEMENT

1. - Le Preneur reconnaît qu'il lui a été donné connaissance des dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996, du décret n° 97-855 du 12 septembre 1997, du décret 2001-840 du 13 septembre 2001, et du décret 2002-839 du 3 mai 2002, imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher dans les délais fixés au tableau ci-dessous, sous peine de sanction pénale, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis, exceptés les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés.

Le Bailleur déclare avoir fait procéder à la recherche d'amiante dans les locaux loués.

Il s'engage à communiquer les termes de ce rapport au Preneur dans un délai de 30 jours des présentes.

**Voir date du rapport à effectuer**

– En application des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, au cas où les locaux seraient situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, **est annexé** au présent bail un Etat des Risques.

Le Preneur, connaissance prise de cette situation déclare faire son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le Bailleur.

#### ARTICLE XXII – SINISTRES RESULTANT DE CATASTROPHES NATURELLES OU TECHNOLOGIQUES

Le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent bail, il n'a connaissance d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L 125-1 al 3 et L 125-2 du Code des Assurances.

#### ARTICLE XXIII – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (D.P.E)

Un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent bail.

#### ARTICLE XXIV - IMPREVISION

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de son renouvellement. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales



applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

#### ARTICLE XXV – DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

#### ARTICLE XXVI – FRAIS - HONORAIRES

Les Parties conviennent expressément que le Preneur supportera tous les frais et droits d'enregistrement des présentes.

Les Parties conviennent également que le Preneur supportera les honoraires des présentes qui s'élève à 2.500,00 HT.

#### ARTICLE XXVII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- le Bailleur à son domicile ou siège social,
- le Preneur dans les lieux loués.

#### ARTICLE XXVIII – SIGNATURE ELECTRONIQUE

En accord entre les Parties, le présent acte a été signé par la mise en œuvre d'un processus de signature électronique permettant de procéder à la manifestation du consentement de chaque signataire par l'apposition d'une signature électronique sur un document dématérialisé.

Les Parties reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions des articles 1366 et 1367 du Code Civil ci-après :

« Art. 1366 : *L'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.*

Art. 1367 : *La signature nécessaire à la perfection d'un acte juridique identifie son auteur. Elle manifeste son consentement aux obligations qui découlent de cet acte. Quand elle est apposée par un officier public, elle confère l'authenticité à l'acte.*

*Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »*

Chaque partie déclare accepter que les présentes soient signées par l'intermédiaire de la plateforme de signature électronique *DocuSign* et reconnaît que l'utilisation de ce processus de signature électronique constitue un procédé fiable d'identification garantissant le lien entre le signataire, la signature électronique et l'acte auquel elle s'attache en application de l'article 1367 du Code Civil et du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

Conformément aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil le présent acte électronique constitue l'original des présentes.

Ainsi, toute version signée des présentes qui sera remise par voie de courrier électronique dans un format virtuel portable (« PDF ») avec demande d'avis de réception, en ce compris par retour d'email, devra être traitée comme étant un document original doté des mêmes effets juridiques que s'il s'agissait d'une copie originale signée et remise en main propre.

Les Parties s'engagent expressément à ne pas initier d'action en justice sur le fait que et/ou à ne pas utiliser en défense dans le cadre de toute procédure contentieuse, le fait que la version signée des présentes ait été communiquée par voie PDF.

De convention expresse entre les Parties, la date de signature des présentes sera réputée être le **15 janvier 2025**, nonobstant d'éventuelles signatures électroniques apposées à des dates différentes.

Signé par voie électronique après que les parties aient pris connaissance de toutes les pages de l'acte et de ses annexes

Le Bailleur

Le Preneur

*Martine Chedeville*

*David DJIAN*

**Voir caution du dirigeant à titre personnel**

*Portable*

*Portable*

*Adresse courriel*

*Adresse courriel*

Gérard Chedeville

*Portable*

*Adresse courriel*


**ANNEXES :**

1. Inventaire des charges, impôts et taxes,
2. Rapport amiante, (à remettre dans un délai de 30 jours des présentes),
3. Etat des Risques et Pollutions (à remettre dans un délai de 30 jours des présentes),
4. Diagnostic de Performance Energétique. (à remettre dans un délai de 30 jours des présentes),
5. Etat des Travaux Bailleur,
- 6.
- 7.

Il est ici précisé qu'en cas de contradiction entre les stipulations du Bail et des annexes, les stipulations du Bail prévaudront.

**ANNEXE 1 – INVENTAIRE DES CHARGES, IMPÔTS ET TAXES**

	PRENEUR	BAILLEUR
<b>CHARGES LOCATIVES</b>		
Dépenses de produits consommables (eau, combustible, électricité, produits et fourniture d'entretien, ampoules, produits d'hygiène, insecticides) parties communes et parties privatives	*	
Dépenses d'entretien courant et de menues réparations des équipements collectifs et des parties communes	*	
Frais liés à la gestion et à l'administration de l'immeuble : assurance, honoraires du syndic		*
Dépenses rendues obligatoires par l'application de lois ou de règlements liées aux grosses réparations de l'article 606 du Code civil		*
Dépenses rendues obligatoires par l'application de lois ou de règlements non liées aux grosses réparations de l'article 606 du Code civil, sous réserve que leur application soit devenue impérative et que ces lois soient inhérentes à l'activité du Preneur	*	
Dépenses de gardiennage et de sécurité	*	
Frais de réparations liés à des actes de vandalismes	*	
Frais de réparations liés à une vétusté ou une malfaçon des équipements		*
<p>Dépenses liées aux prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et équipements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les éléments constituant le clos et le couvert (toitures, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.) y compris ceux décidés par la copropriété de l'immeuble,</li> <li>- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles,</li> <li>- les menuiseries intérieures et extérieures,</li> <li>- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,</li> <li>- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,</li> <li>- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,</li> <li>- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,</li> <li>- les modifications et travaux prescrits par l'autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer des risques</li> </ul>	*	

sanitaires, d'hygiène et de sécurité, - les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets, - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve, - les ascenseurs, monte-charges, nacelles, - les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme, - les revêtements des murs, plafonds et sols, - les espaces verts, végétation, cours intérieures, aire de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.		
IMPÔTS ET TAXES		
Taxes sur l'immeuble	*	
Taxes Locales (taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères)	*	
Taxe foncière	*	
Taxes additionnelles à la Taxe foncière	*	
Taxe Communale		*
Contribution économique Territoriale (CFE, CVAE)	*	
TRAVAUX DE GROSSES RÉPARATIONS		
Grosses réparations, gros travaux visés à l'article 606 du Code civil		*
Réparations d'entretien	*	
Grosses réparations occasionnées par le défaut de réparation d'entretien	*	

**ANNEXE 2 : RAPPORTS AMIANTE, TERMITES**



**ANNEXE 3 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTION**

**ANNEXE 4 : DIAGNOSTIC DE PERFORMANCES ENERGETIQUE**

**ANNEXE 5 : ETAT DES TRAVAUX DU BAILLEUR**

- Etat récapitulatif des travaux réalisés durant les trois années précédant la signature du bail

NEANT

- Etat prévisionnel des travaux et charges pour les trois premières années du bail

NEANT