

BAIL COMMERCIAL

(Articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce)

ENTRE

< >

Bailleur

Et

< >

Preneur

[] 2024

SOMMAIRE

CHAPITRE 1er - DESCRIPTION.....	6
Article 1 ^{er} : OBJET.....	6
Article 2 : DESIGNATION.....	6
Article 3 : DUREE.....	6
Article 4 : DESTINATION, AUTORISATION COMMERCIALE.....	7
Article 5 : ETAT DES LIEUX.....	7
CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS.....	8
Article 6 : CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE.....	8
6.1 Conformité et réglementation.....	8
6.2 Nuisances.....	10
6.3 Emménagement.....	11
6.4 Jouissance.....	11
Article 7 : TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS.....	12
Article 8 : ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DES TRAVAUX.....	13
Article 9 : GARNISSEMENT - EXPLOITATION.....	14
Article 10 : ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX.....	15
Article 11 : ALIGNEMENT, EXPROPRIATION.....	16
Article 12 : VISITE DES LOCAUX.....	17
Article 13 : DECLARATIONS.....	17
13.1 – Sur l'état de solvabilité du PRENEUR et les modifications de ses statuts.....	17
13.2 - Sur les actes et faits antérieurs à la signature du présent bail.....	17
13.3 – Sur les documents annexés ou remis en vertu du présent bail.....	17
Article 14 : CONTRIBUTIONS, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES.....	18
Article 15 : FLUIDES.....	18
Article 16 : ASSURANCES ET RECOURS.....	18
16-1 Assurance du BAILLEUR.....	18
16-2 Assurance du PRENEUR.....	19
16-3 Attestation et engagement de l'assureur.....	19
16-4 Renonciation à tous recours.....	20
Article 17 : CESSION, SOUS-LOCATION ET AUTRES SITUATIONS.....	21
Article 18 : RESTITUTION DES LOCAUX.....	23

Article 19 : DESTRUCTION DES LIEUX.....	24
CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES.....	25
Article 20 : LOYER.....	25
Article 21 : INDEXATION DU LOYER.....	25
Article 22 : LOYER DE RENOUVELLEMENT.....	26
Article 23 : ACCESSOIRES DU LOYER.....	27
Article 24 : TAXES ET DROITS.....	28
Article 25 : MODALITES DE REGLEMENT DES PROVISIONS.....	28
Article 26 : CLAUSE PENALE.....	29
Article 27 : REGLEMENTS.....	29
Article 28 : DEPOT DE GARANTIE.....	29
Article 29 : INDEMNITE D'OCCUPATION.....	31
CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS.....	31
Article 30 : CLAUSE RESOLUTOIRE.....	31
Article 31 : TOLERANCE.....	32
Article 32 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP).....	33
Article 33 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES.....	33
33.1 DPE.....	33
33.2 AMIANTE.....	33
Article 34 : FRAIS D'ENREGISTREMENT - HONORAIRES.....	33
Article 35 : DECHARGE DU REDACTEUR.....	34
Article 36 : ELECTION DE DOMICILE.....	34
CHAPITRE 5 - CLAUSES PARTICULIERES - CAUTION.....	34
CHAPITRE 6 - CONDITIONS DE LOCATION.....	35
1° DESIGNATION :.....	35
2° DATE DE REFERENCE.....	35
3° DESTINATION AUTORISATION COMMERCIALE.....	35
4° MODALITE DE PAIEMENT.....	36
5° LOYER ANNUEL DE BASE.....	36
6° PROVISIONS SUR CHARGES.....	36
7° DEPOT DE GARANTIE.....	36
8° INDICES DE REFERENCES.....	36

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S

M < _____ > représenté(e)(s) par son/leur mandataire,

Ci-après dénommé(e)(s) “ LE BAILLEUR ”

D'UNE PART

ET :

< _____ >

Ci-après dénommé(e) “ LE PRENEUR ”

D'AUTRE PART

Ci-après dénommé(e)s « LA PARTIE » ou ensemble « LES PARTIES »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

(A) Le BAILLEUR est propriétaire de locaux (ci- après les « Locaux Loués ») situés dans un immeuble sis à < _____ > (ci- après l' « Immeuble »).

(B) Le PRENEUR a marqué son intérêt pour la prise à bail desdits locaux.

Le PRENEUR, après avoir réalisé plusieurs visites a confirmé au BAILLEUR que ces derniers étaient conformes à ses besoins et a procédé à la signature d'une offre locative en date du < _____ >.

Le PRENEUR reconnaît avoir obtenu du BAILLEUR, préalablement à la signature du présent Bail, l'ensemble des informations relatives aux Locaux Loués qu'il a jugées utiles aux fins de décider de les prendre à bail. Les PARTIES déclarent à cet égard avoir eu plusieurs échanges de sorte que le présent contrat est un contrat librement négocié, ladite négociation ayant été menée de bonne foi entre les PARTIES.

Le PRENEUR déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées par le BAILLEUR à la suite de ses demandes d'information, dont l'importance était déterminante pour son consentement au sens de l'article 1112-1 du code civil et reconnaît en conséquence conclure le présent bail en toute connaissance de cause.

Les PARTIES déclarent en outre qu'aucune des dispositions du présent Bail limitant la responsabilité d'une Partie ou l'exonérant de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive les obligations du présent bail de leur substance.

(C) Dans ce contexte, les PARTIES sont convenues de conclure le présent Bail qui, avec ses annexes, forme un ensemble indivisible, constitue l'intégralité de l'accord des PARTIES et annule et remplace toutes conventions antérieures.

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIV

CHAPITRE 1^{er} - DESCRIPTION

Article 1^{er} : OBJET

Le BAILLEUR fait bail par les présentes, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, et donne à loyer au PRENEUR, qui accepte, les Locaux Loués ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à : < _____ >

Ce Bail est en conséquence soumis au statut des baux commerciaux à raison de la nature des lieux, de la qualité du Preneur et de la destination contractuelle. Il ne peut comporter aucune adoption volontaire du statut des baux commerciaux à défaut de réunion de ces conditions.

Article 2 : DESIGNATION

< _____ >

ainsi que lesdits Locaux Loués s'étendent se poursuivent et comportent avec toutes leurs dépendances, sans exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire ici plus ample désignation à la demande du PRENEUR qui déclare les parfaitement connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, renonçant à élever aucun recours et aucune réclamation en raison soit de leur état, soit même d'erreur ou d'omission dans la désignation.

Le prix du loyer a été notamment fixé en fonction de l'appréciation globale faite par le PRENEUR desdits locaux. Toute différence entre les surfaces citées et les dimensions réelles des susdites ne pourra justifier ni réduction ni augmentation de loyer, les PARTIES contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le PRENEUR s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux de l'immeuble sous peine de résiliation du présent bail.

Les PARTIES conviennent expressément que les locaux objets du présent bail forment un tout unique et indivisible.

Article 3 : DUREE

3.1 Prise d'effet

Le présent bail, conclu pour une durée de < _____ > prendra effet le < _____ > pour se terminer le < _____ >

3.1 Congé

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé avec un préavis de six mois, à l'expiration de chaque période triennale et ce, par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément aux articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce.

Le BAILLEUR disposera d'un droit de résiliation triennale pendant le cours du Bail et/ou de ses renouvellements, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, de construire un local d'habitation sur un terrain loué nu ou dans les conditions et les secteurs ou périmètres prévus aux articles L. 313-1 et suivants et L. 313-4 et suivants du code de l'urbanisme et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Ce congé devra être délivré au moins six mois à l'avance et par acte extrajudiciaire.

Article 4 : FACULTE DE PROROGATION

Le PRENEUR confère par les présentes au BAILLEUR, la faculté de proroger le présent bail pour une période complémentaire de trois années, au choix du BAILLEUR, aux conditions en vigueur à la date d'échéance du présent bail. Le BAILLEUR pourra demander la réalisation de cette éventualité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire adressée ou signifié au cours de la dernière année de location. Les droits stipulés au profit du BAILLEUR par le présent paragraphe ne portent pas atteinte au droit du PRENEUR de signifier un congé en fin de bail.

Article 4 : DESTINATION, AUTORISATION COMMERCIALE

Le PRENEUR devra exercer son activité et utiliser les Locaux Loués lui-même et à l'usage exclusif précisé à l'article 3° du chapitre 6 des présentes, paisiblement et conformément aux dispositions des articles 1728 et 1729 du Code civil, à l'exclusion de toute autre activité et sans pouvoir exiger aucune exclusivité de la part du BAILLEUR en ce qui concerne les autres locations dans l'immeuble, le BAILLEUR se réservant de louer d'autres locaux du même immeuble au même usage.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes les réclamations qui seraient formulées par les tiers, eu égard à son activité.

Le PRENEUR devra exercer par lui-même dans les Locaux Loués de manière permanente la totalité des activités prévues, celles-ci constituant un tout indivisible sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément lesdits locaux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activité, si ce n'est dans les conditions prévues par le code de commerce.

Article 5 : ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger à aucun moment du BAILLEUR aucun travaux, aucune remise en état, aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef étant précisé que les Locaux Loués sont, de convention expresse entre les PARTIES, considérés être en **parfait/ très bon état / bon état / neuf** de toutes réparations.

Lors de la prise de possession des Locaux Loués par le PRENEUR, puis en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des Locaux Loués, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux.

L'état des lieux d'entrée sera conservé par chacune des PARTIES.

L'état des lieux qui serait établi lors d'une mutation à laquelle le BAILLEUR n'interviendrait pas, serait conservé par chacune des PARTIES à la mutation et remis au BAILLEUR par la partie la plus diligente.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par un commissaire de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Lors d'une mutation, il sera établi à frais partagés entre le cédant et le cessionnaire.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Article 6 : CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

6.1 Conformité et réglementation

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le PRENEUR s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra occuper chaque partie de l'immeuble donné à bail que selon la qualité que lui reconnaît l'administration de l'Etat, du département ou de la commune ; il devra en jouir raisonnablement et ne rien faire qui, par son fait ou celui des gens à son service, puisse nuire à la pérennité et à la tranquillité de l'immeuble ou à la tranquillité du voisinage.

Nonobstant toute autorisation administrative, le PRENEUR ne pourra sous quelque forme que ce soit procéder à une extension de son activité commerciale sur la voie publique, et réaliser ou modifier toute installation particulière sur la voie publique sans une autorisation formelle du BAILLEUR.

Le PRENEUR reconnaît que les Locaux Loués objets des présentes sont conformes à la destination prévue au bail.

Le PRENEUR fera en tout état de cause son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, tant pour l'exercice de son activité que pour la réalisation de travaux qui pourraient être effectués dans les Locaux Loués ; le PRENEUR fera également son affaire personnelle de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus, se conformera aux textes en vigueur, règlements de ville, de police ou de voirie, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR prendra également à sa charge tous les travaux de mise en conformité nécessaires au regard de toute norme obligatoire au titre de quelque réglementation que ce soit et sera tenu d'exécuter, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, à seuls frais, risques et périls et sans exception, tous travaux qui deviendraient nécessaires ou qui seraient prescrits ou imposés par les normes ou autorités administratives à ce sujet dans les Locaux Loués quelle qu'en soit la nature, qu'ils soient ou non liés à son activité, notamment les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, d'isolement et de sécurité contre l'incendie, d'hygiène, d'aménagement des accès liés aux problématiques d'accessibilités pour personnes handicapées et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, à l'exception des travaux constituant des grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil qui resteront à la charge du BAILLEUR.

Le BAILLEUR ne garantit pas le nombre de personnes susceptibles d'être accueillies dans les locaux. Il appartient au PRENEUR de s'en informer et de procéder, s'il y a lieu, et à ses frais, à tous travaux nécessaires ou utiles à cet effet sous réserve de respecter les dispositions du présent bail relatives à l'exécution des travaux.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités précisées au titre des stipulations particulières du bail n'implique pas de la part du BAILLEUR l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir quelques diligences que ce soit en vue d'obtenir les autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre ou pour quelque raison que ce soit, ni aucune diligence à cet égard et, en conséquence, le BAILLEUR ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

Le PRENEUR se conformera scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, la réglementation du travail, la protection de l'environnement et procèdera à ses frais à la mise en conformité des Locaux Loués avec lesdits règlements, sauf s'il s'agit des travaux de la nature de ceux visés à l'article 606 du Code civil.

Par dérogation à l'article 1719 du Code Civil, le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dès à présent et pendant toute la durée du bail, du maintien des locaux en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables tant à l'immeuble qu'auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il ne pourra être exercé aucun recours contre le BAILLEUR au cas où ces autorisations ne lui seraient pas accordées ou viendraient à lui être retirées pendant le cours du bail, le PRENEUR faisant son affaire personnelle de toutes réclamations qui lui seraient faites, le BAILLEUR ne devant jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra en outre garantir le BAILLEUR contre toute réclamation de l'Administration, des voisins, des autres locataires ou occupants et des tiers qui aurait pour objet la conformité à la réglementation administrative et aux normes techniques ou de sécurité des Locaux Loués ainsi que des installations ou équipements utilisés par le PRENEUR.

Le PRENEUR versera s'il y a lieu, à l'administration compétente, toutes redevances liées à l'affectation des locaux ou remboursera au BAILLEUR le montant desdites redevances.

Le PRENEUR s'oblige à transférer au BAILLEUR et au plus tard en fin de contrat le bénéfice de toutes les autorisations administratives transférables dont les Locaux Loués ont fait ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

6.2 Nuisances

Le PRENEUR devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier dont il reconnaît avoir eu connaissance en intégralité ou en extrait.

Le PRENEUR prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire, par ses matériels, outillages ou équipements, son personnel, ses fournisseurs ou sa clientèle en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble; notamment, le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs, émanations, vibrations ou autres en provenance des locaux dont il est locataire, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou d'insectes. Il procèdera aux opérations de dératisation et de désinsectisation nécessaires.

Il devra déclarer en mairie et en informer conjointement le BAILLEUR, la présence d'insectes xylophages ou de champignons lignivores dans l'immeuble ou dans les Locaux Loués dès qu'il en a connaissance.

Le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les Locaux Loués des matières inflammables, nocives, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble et de jeter ou laisser jeter dans les égouts des produits corrosifs, dangereux ou polluants tels que solvants ou produits chimiques non ménagers ou pouvant boucher les canalisations d'évacuation.

Il fera procéder à l'enlèvement et à l'élimination des déchets résultant de son activité selon la réglementation en vigueur s'il y a lieu, le PRENEUR ne pouvant traiter comme des déchets ménagers les déchets toxiques ou polluants.

Le PRENEUR devra faire cesser les plaintes justifiées des tiers et exécuter tous travaux nécessaires lui incombant pour que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

6.3 Emménagement

Au cas où pour une raison indépendante de la volonté du BAILLEUR, les Locaux Loués désignés ci-dessus ne seraient pas libérés à la date de prise d'effet prévue par le Bail, cette dernière date sera reportée jusqu'à la libération effective desdits locaux.

A ce sujet, le PRENEUR a été informé par le BAILLEUR que lesdits locaux sont actuellement loués à <_____> et que <_____> a notifié au BAILLEUR congé pour le <_____>.

Dans ces conditions, le PRENEUR s'oblige à n'intenter aucune action judiciaire, ni prétendre à aucune indemnité en cas de retard dans la prise de possession des lieux loués, si ce retard est imputable au précédent locataire ou si, à la date prévue pour l'emménagement, les travaux de remise en état n'étant pas entièrement terminés, les Locaux Loués ne pouvaient être mis à la disposition du PRENEUR.

En outre, le PRENEUR sera avisé par le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date de mise à disposition des Locaux Loués qui constituera la date de prise d'effet définitive du bail. Le PRENEUR s'engage à ne réclamer aucune indemnité de ce chef au BAILLEUR.

Si en définitive les Locaux Loués ne pouvaient être mis à disposition du PRENEUR ou si la date réelle d'entrée en jouissance ne convenait pas au PRENEUR, le BAILLEUR serait simplement tenu de rembourser les loyers d'avance et le dépôt de garantie, le présent bail étant en ce cas résilié sur la seule demande du PRENEUR.

L'emménagement et le déménagement du PRENEUR s'effectueront exclusivement par la façade de l'immeuble à l'aide d'un monte-charge extérieur à l'exclusion de tout passage dans la cage d'escalier. Si ce mode d'emménagement s'avérait impossible du fait de la situation des locaux toutes les précautions devront être prises pour que la cage d'escalier, notamment les murs et les tapis, ne soient pas endommagés. Un état des lieux préalable devra être effectué, aux frais du PRENEUR, par le commissaire de justice du BAILLEUR. L'utilisation de l'ascenseur sera strictement interdite. Ces conditions devront être préalablement portées à la connaissance de l'entreprise requise pour l'emménagement ou le déménagement dont les coordonnées ainsi que celles de son assureur devront être préalablement communiquées au BAILLEUR, ainsi que les références complètes du contrat d'assurance et la date prévue. L'entreprise requise devra être affiliée et agréée par le Syndicat des déménageurs.

6.4 Jouissance

Pour ce qui concerne les locaux à usage de boutique, le PRENEUR ne pourra faire les approvisionnements que le matin après 8 heures et avant 10 heures et ce, par la boutique seulement.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Le PRENEUR devra assurer le stockage, l'entrée et la sortie des poubelles personnelles rendues obligatoires si l'activité commerciale du PRENEUR dépasse les besoins normaux d'un locataire. Il achètera à ses frais, si besoin est, des conteneurs adaptés prévus à cet effet.

Article 7 : TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

Le PRENEUR devra souffrir sans indemnité, ni diminution de loyer, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, toutes les réparations ainsi que tous les travaux qui pourraient être exécutés dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble dont ils dépendent, à l'initiative du BAILLEUR ou de la copropriété, notamment le passage de câbles ou de canalisations et autres dans l'immeuble ou dans les Locaux Loués, dans les immeubles voisins ou sur la voie publique pendant le cours du bail, quelles qu'en soient la nature et la durée, même si ces travaux dureraient plus de vingt-et-un jours pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure le BAILLEUR faisant, en ce qui le concerne, ses meilleurs efforts pour que la gêne occasionnée soit la plus faible possible.

Le PRENEUR supportera dans les mêmes conditions tous travaux et notamment tous travaux d'amélioration, agrandissement, transformation, reconstruction, construction nouvelle ou surélévation que le BAILLEUR ou la copropriété jugerait convenable de faire exécuter dans l'immeuble pendant le cours du bail ; il devra supporter dans les mêmes conditions toutes les conséquences des travaux, notamment les échafaudages, la présence de machines, matériels, équipements et matériaux quelconques dans ou à proximité des lieux loués comme dans les parties communes.

Il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sur laquelle il devra s'informer, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du respect de toutes obligations légales, lui incombant ou incombant au BAILLEUR et plus généralement des suites et conséquences de ces obligations, sans recours contre le BAILLEUR ni garantie de ce dernier. Le PRENEUR s'interdit de faire réaliser quelques travaux que ce soit dans les lieux loués sans avoir demandé préalablement au BAILLEUR la communication du dossier technique amiante prévu par l'article R. 1334-22 ou l'article R. 1334-28 du code de la santé publique qui le fera établir aux frais exclusifs du PRENEUR.

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

Tous les travaux quels qu'ils soient : modification de façade, changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, etc., devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR, quand bien même ils auraient été prescrits par l'administration. Pour l'obtenir, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques, etc. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur, poussières ou trépidations et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux. En aucun cas le PRENEUR ne sera autorisé à poser un revêtement de sol collé sur parquet. De même le PRENEUR ne sera pas autorisé à changer les revêtements des murs, plafonds et sols.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront en fin de bail, pour les seuls travaux expressément agréés par le BAILLEUR, la propriété du BAILLEUR sans indemnité. Néanmoins, la charge d'entretien, de réparation et de remplacement restera à la charge du PRENEUR jusqu'en fin de jouissance.

Ils seront pris en compte dans la détermination de la valeur locative dès le premier renouvellement consécutif à leur exécution, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle.

Le BAILLEUR pourra néanmoins exiger en fin de jouissance que les Locaux Loués soient restitués dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance même pour des travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

En cas de cession du droit au bail dans les conditions prévues à l'article 17 du bail « CESSION, SOUS-LOCATION et AUTRES SITUATIONS », l'obligation de restitution résultant du présent alinéa s'imposera à l'acquéreur tenu de la même obligation que le Cédant, l'état des lieux qui aurait été établi à l'occasion de la mutation n'étant pas opposable au BAILLEUR qui aura toujours le droit d'exiger la restitution des locaux dans leur état d'origine.

Le PRENEUR déposera, si cela est nécessaire à la conduite du chantier, tout meuble et objet mobilier, marchandises, agencement, décoration, stores, enseignes ou marquises, installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le BAILLEUR, la copropriété ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, les gros travaux, sans que la présente énumération soit limitative.

Le PRENEUR ne pourra apposer ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR qui sollicitera, en tant que de besoin les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Le PRENEUR supportera par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil que le BAILLEUR apporte toutes les modifications qu'il estimera nécessaires à l'aspect extérieur de l'immeuble.

Article 8 : ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DES TRAVAUX

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR a fourni au PRENEUR les informations suivantes :

- Un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois dernières années précédant la signature du présent bail et leur coût (Annexe)
- Un état prévisionnel des travaux que le BAILLEUR ou la copropriété envisage de réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail accompagné d'un budget prévisionnel (Annexe) ; il est ici précisé que cet état est prévisionnel et ne constitue pas une obligation de réaliser les travaux mentionnés ou des travaux complémentaires, le BAILLEUR étant libre de différer ou de renoncer à leur réalisation ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel et ce, sans l'accord du PRENEUR, ce que ce dernier reconnaît et accepte, cet état et budget n'étant communiqué qu'à titre informatif et prévisionnel.

Par la suite, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, dans les deux mois de la fin de chaque période triennale :

- Un état récapitulatif des travaux réalisés par le BAILLEUR ou la copropriété au cours des trois années précédentes au titre des parties communes en précisant leur coût.
- Un état prévisionnel des travaux que le BAILLEUR ou la copropriété envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel.

Dans le cadre de ces états prévisionnels, le BAILLEUR aura la faculté discrétionnaire de réaliser ou non les travaux tels que prévus dans cet état, notamment dans l'hypothèse où des travaux urgents s'avèreraient nécessaires ou même dans toute autre hypothèse.

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

Article 9 : GARNISSEMENT - EXPLOITATION

Les Locaux Loués devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériel, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes, pour répondre et servir à toute époque de garantie au BAILLEUR du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

Le PRENEUR devra maintenir les locaux constamment ouverts, achalandés, effectivement exploités et exercera son activité par lui-même de manière continue, sans interruption hormis la période de fermeture annuelle limitée à trente jours ouvrables par an.

En cas de fermeture des Locaux Loués, ne seront considérés comme cas de force majeure que les interdictions d'accès au public exclusivement et directement liées aux caractéristiques et à l'état de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués pour autant que cet état ne soit pas imputable du PRENEUR à l'exclusion de toute autre situation notamment liée aux pandémies, épidémies, interdiction d'accueil du public ou restriction de circulation des personnes.

En cas de délivrance d'un congé comportant offre de paiement d'une indemnité d'éviction, le PRENEUR sera tenu de poursuivre l'exploitation de son fonds dans les Locaux Loués donnés à bail et de les maintenir garnis jusqu'au complet paiement de l'indemnité d'éviction.

Article 10 : ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les Locaux Loués, pendant la durée du bail et à ses frais, tous les travaux de remplacement complet, de réparation et d'entretien, quand bien même ils résulteraient de la vétusté provenant d'un usage normal du bien donné à bail, y compris tous travaux prescrits ou ordonnés par l'autorité administrative et notamment à titre indicatif et non limitatif, ravalement, travaux ou remplacement de couverture vitrée, grillage de protection, conduit de fumée. Il devra entretenir et procéder, aussi souvent que nécessaire et au moins une fois l'an, au nettoyage des chéneaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eau pluviale qui pourraient intéresser les lieux loués et, en général à toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit afin de conserver les Locaux Loués en parfait état desdites réparations et de celles qui sont à la charge du BAILLEUR mais, qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des obligations dont le PRENEUR a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux Loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Resteront à la charge du BAILLEUR les dépenses liées aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil et celles visées à l'article R 145.35 du Code de commerce.

Pour ce qui concerne notamment les locaux à usage de boutique, le PRENEUR devra assurer la réfection de la devanture au moins une fois tous les trois ans, de façon à ne pas déparer la bonne tenue de l'immeuble. Il en ira de même pour l'entretien la réparation, le remplacement des stores, marquises, grilles, rideaux de fermeture.

Le PRENEUR devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais tous équipements spécifiques, quand bien même ces travaux résulteraient de la vétusté, tels que climatisation, chauffage, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au BAILLEUR sur simple demande de celui-ci. Le PRENEUR devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Il devra de même laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires et supporter à ses frais toute modification d'arrivée de ses branchements, de remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures pouvant être exigé par le BAILLEUR, ou encore par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité et des fluides de chauffage ou de conditionnement d'air.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR, après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause. Ces dispositions concernent également tous les frais incombant éventuellement à ces titres au BAILLEUR, en vertu du règlement de copropriété, du cahier des charges ou de tout autre document.

Le PRENEUR laissera le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les Locaux Loués les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles.

Le PRENEUR ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et il devra prévenir immédiatement et au plus tard dans les quarante-huit heures le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués, même en l'absence de dégâts apparents, sous peine d'être tenu pour responsable des conséquences de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Il devra faire ramoner les cheminées s'il y a lieu à ses frais par le fumiste de l'immeuble toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an comme en fin de jouissance ; il nettoiera grilles, conduits et bouches de ventilation ou d'aération de manière que celles-ci soient toujours en parfait état de fonctionnement.

Le certificat de nettoyage et de ramonage des cheminées, des hottes et des systèmes d'extractions, grilles, conduits et bouches de ventilations et d'aération sera remis spontanément au BAILLEUR chaque année.

Il ne pourra utiliser dans les Locaux Loués qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur. Il devra conclure un contrat d'entretien pour le système de chauffage ou de production d'eau chaude et de climatisation et en justifier spontanément au moins une fois l'an auprès du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du concierge ou du gardien qui, pour toute mission à eux confiée par le PRENEUR, sera considéré comme un mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le concierge ou gardien n'a pas pouvoir d'accepter un congé ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat. En conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire. Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression de la concierge ou du gardien, s'il en existe.

Article 11 : ALIGNEMENT, EXPROPRIATION

Si l'immeuble est ou venait à être frappé d'alignement et qu'en conséquence il ne pouvait être réparé et devenait inhabitable, il ne pourrait en résulter aucune indemnité à la charge du BAILLEUR par suite de résiliation du présent bail. Il en sera de même en cas d'expropriation de tout ou partie de l'immeuble.

Article 12 : VISITE DES LOCAUX

Le PRENEUR devra laisser librement pénétrer dans les Locaux Loués tous entrepreneurs, architectes et ouvriers mandatés par le BAILLEUR ainsi que ce dernier afin qu'ils puissent vérifier que le PRENEUR satisfait aux obligations d'entretien et de travaux lui incombant, étant convenu que dans l'hypothèse où le BAILLEUR serait informé par le PRENEUR d'un éventuel dommage, ce dernier devra le laisser immédiatement accéder aux Locaux Loués.

En outre en cas de congé, le BAILLEUR aura le droit de faire visiter à sa convenance et pendant la période de préavis, les lieux, objet du présent Bail et d'apposer sur la façade de l'Immeuble un panneau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire. Il en ira de même en cas de vente de l'Immeuble.

En cas de refus ou d'impossibilité, il devra s'acquitter d'une indemnité fixée à six mois de loyer.

Article 13 : DECLARATIONS

13.1 – Sur l'état de solvabilité du PRENEUR et les modifications de ses statuts

Le PRENEUR personne morale s'oblige à informer le BAILLEUR de toutes modifications significatives de la composition de son capital et de la personnalité de ses dirigeants.

13.2 – Sur les actes et faits antérieurs à la signature du présent bail

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 qui avait pu être conclu entre les PARTIES au sujet de la prise à bail des locaux loués. Le PRENEUR s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR de tous documents, plaquettes ou autres relatifs aux locaux loués et à l'immeuble, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance.

13.3 – Sur les documents annexés ou remis en vertu du présent bail

Le contenu et l'exactitude de tous documents techniques, y inclus ceux repris dans les annexes jointes au présent bail, émis par tout organisme, sachant, expert, tiers aux présentes, qui ont été ou seront remis au PRENEUR par le BAILLEUR ou ses Mandataires ne sont pas garantis par ces derniers, lesdits documents n'engageant que leurs auteurs, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

Article 14 : CONTRIBUTIONS, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Le PRENEUR s'engage à payer ses contributions personnelles, notamment la contribution économique territoriale et autres taxes locatives et de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'assainissement, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être et à rembourser au BAILLEUR sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet, ainsi qu'à supporter la charge de l'impôt foncier ou tout nouvel impôt sur les propriétés bâties ou non bâties pouvant lui être substitué.

Le PRENEUR remboursera à première demande du BAILLEUR la taxe foncière.

Enfin, le PRENEUR remboursera à première demande au BAILLEUR la taxe annuelle sur les surfaces commerciales, de stockage et de bureau en Ile-de-France, si la présente location y est soumise.

En conclusion le loyer ci-après stipulé doit être net de toutes contributions, impôts, taxes et redevances pour le BAILLEUR comme il est dit à l'article 23 ci-après.

Un inventaire précis et limitatif des catégories d'impôts, taxes et redevances liées au bail avec l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est annexé aux présentes, conformément à l'article L 145-40-22 du code de commerce (Annexe)

Article 15 : FLUIDES

Le PRENEUR acquittera directement toutes ses consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc.... selon les indications de ses compteurs et relevés. Il remboursera au BAILLEUR, à moins qu'il ne traite directement avec eux, les sommes et charges de toutes natures qui seront appelées par les fournisseurs de prestations, services, fluides ou autres.

Le PRENEUR devra souffrir l'installation à ses frais, si le BAILLEUR le juge à propos, de compteurs pour enregistrer ses consommations ; le PRENEUR s'engage à prendre à sa charge les frais d'entretien, de réparation, de remplacement desdits compteurs ainsi que les frais de relevés.

Article 16 : ASSURANCES ET RECOURS

16-1 Assurance du BAILLEUR

Le BAILLEUR souscrira une assurance de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Le BAILLEUR garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail et ce, notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

Les primes d'assurances ainsi acquittées par le BAILLEUR seront intégralement remboursées par le PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité.

16-2 Assurance du PRENEUR

Le PRENEUR garantira pour des sommes suffisantes auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile qu'il peut encourir en vertu des articles 1240, 1241 et 1242 du code civil pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels causés à des tiers et provoqués directement ou indirectement du fait de son activité et du fait de ses préposés.

Le PRENEUR garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, l'ensemble de ses risques locatifs, ses biens propres, mobilier, matériel, marchandises, ainsi que les aménagements, agencements et embellissements même immeubles par destination qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, foudre, explosions, dégâts des eaux, frais de déblais, démolition, dommages électriques, tempêtes, vandalismes, attentats, catastrophes naturelles, vol et détériorations, bris de glaces, honoraires d'expert, etc.

Il assurera également la responsabilité civile générale en raison de dommages causés aux tiers, de son fait, du fait de ses préposés, du fait des animaux et de tout autre personne ou bien dont il serait civilement responsable.

Le PRENEUR souscrira une garantie perte d'exploitation.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au BAILLEUR à première réquisition de sa part et au moins une fois l'an à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à sa compagnie et en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect.

De convention expresse, toutes les indemnités dues au PRENEUR en cas de sinistre seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

16-3 Attestation et engagement de l'assureur

Le PRENEUR s'oblige à produire avant la prise de possession des lieux loués une attestation d'assurance et un engagement formel de son assureur s'engageant à prévenir le Cabinet LONCHAMP par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du non-renouvellement, de la résiliation ou de la suspension du contrat et plus généralement à partir du moment où le PRENEUR n'est plus couvert.

16-4 Renonciation à tous recours

Le PRENEUR est tenu de s'assurer contre le recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours contre le BAILLEUR ainsi que contre les mandataires du BAILLEUR et son personnel, quelle que soit la nature et l'origine du sinistre, de même en cas de destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques ou du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués.

Au cas où l'origine du sinistre serait imputable à un tiers, le BAILLEUR délègue au PRENEUR son droit de recours.

De même le BAILLEUR ne sera pas responsable des dégâts que le PRENEUR pourra occasionner à des tiers.

Le PRENEUR renoncera à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR à titre de diminution de loyer ou d'indemnité, notamment :

- en cas de vol ou de cambriolage, de tentative de vol ou de cambriolage, de crime ou de délit ou de tentative à l'encontre du PRENEUR, son personnel ou ses visiteurs dans les lieux loués ou dans les parties communes, ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'irrégularités ou d'interruption, suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le gaz, le téléphone, les ascenseurs, le chauffage, la ventilation, la climatisation, les groupes électrogènes, les systèmes informatiques s'il en existe, etc., sauf en cas de carence manifeste du BAILLEUR ; comme en cas d'incendie, explosions, détériorations quelconques ;
- en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ou du service du concierge s'il existe ;
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, refoulements, d'infiltrations, d'humidité, d'inondations. quelle qu'en soit la cause ;
- en cas d'agissements ou de faits générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, fussent-ils colocataires, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général ou de l'administration pour n'importe quelle cause, sauf recours direct contre l'auteur du trouble ;

- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante ;
- en cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du présent bail ou de ses renouvellements, quelle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;

et généralement pour toute action fondée sur l'article 1719-3° du code civil.

Les bris de glace ou de verrière arrivés de quelque façon que ce soit seront à la charge du PRENEUR sans aucun recours possible contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours à l'encontre du BAILLEUR pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil.

Article 17 : CESSION, SOUS-LOCATION ET AUTRES SITUATIONS

Le PRENEUR ne pourra sous-louer les locaux, ni donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, ni se substituer quiconque dans la jouissance des lieux ou domicilier une quelconque personne physique ou morale. Toute concession de jouissance des locaux loués est interdite de quelque manière que ce soit.

Il pourra céder son droit au présent bail qu'en totalité et à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce considérée comme un tout indivisible en restant, en ce cas, garant et répondant solidairement avec les cessionnaires successifs, eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant et entre eux (quand bien même ils auraient quitté les lieux), à compter de la prise d'effet de la cession, pendant une durée de trois ans, conformément à l'article L 145-16-2 du Code de Commerce :

- du paiement des loyers, charges, indemnités d'occupation ou toutes sommes que pourrait devoir le locataire
 - du paiement des impôts lui incombant et dont BAILLEUR serait responsable,
 - du paiement des dettes accessoires suivantes : intérêts, indemnités dues au titre de la clause pénale,
 - du paiement des indemnités d'occupation éventuellement dues après la résiliation du bail,
 - du paiement des frais et dépens de procédure et cout d'actes,
- et des clauses et conditions du présent bail.

A peine de nullité et de résiliation immédiate du présent bail, il sera établi par le mandataire du BAILLEUR, aux frais des acquéreurs, l'acte de cession auquel interviendrait le BAILLEUR à qui il sera remis sans frais un exemplaire pour lui servir de titre à l'égard de chaque cessionnaire. Le BAILLEUR se réserve la faculté de pouvoir exiger sans frais une cession par acte authentique chez un Notaire du choix du PRENEUR.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le PRENEUR dans les Locaux Loués, telles que définies à l'article 3° du chapitre 6 du présent bail, en ce compris l'enseigne du local, qui constituent un tout indivisible.

Le PRENEUR ne pourra procéder à aucun apport ou cession, sans être à jour de ses obligations financières à l'égard du BAILLEUR.

En outre, le PRENEUR ne pourra pas céder son fonds de commerce sans en proposer préalablement l'achat au BAILLEUR. Celui-ci disposera, après la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui lui sera faite du projet d'acte de cession du fonds de commerce, indiquant à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou le nom raison sociale et siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K-bis délivré par le registre du Commerce :
- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- toutes conditions de la vente projetée,
- l'énumération qualitative et évaluation du stock,
- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec, identification des co-contractants et leur ancienneté.

d'un délai d'un mois pour faire savoir au PRENEUR s'il entend acquérir aux conditions proposées.

L'acte ne pourra pas comporter de faculté de substitution au profit d'un tiers.

A défaut de réponse dans le délai prévu, le BAILLEUR sera considéré comme ayant renoncé à exercer le droit de préemption.

La cession devra alors intervenir dans le mois de l'exercice du droit de préemption par le BAILLEUR, faute de quoi cette cession serait réputée non avenue.

La cession devra s'effectuer, sous peine de nullité, aux mêmes charges et conditions que celles proposées au BAILLEUR.

Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif, il devra être procédé à la signification au BAILLEUR par application de l'article 1690 du Code civil.

L'acte de cession du fonds de commerce devra impérativement prévoir que le cessionnaire remboursera au BAILLEUR, le montant des charges qui seraient dues par le Cédant à la date de la cession du fonds de commerce. Il fera son affaire personnelle du remboursement de ces sommes par le Cédant.

Au cas où une Société serait caution et que cette Société serait soit dissoute, soit liquidée, le dirigeant de la Société (gérant, président, etc....) au moment de sa dissolution ou liquidation, sera substitué de plein droit à titre personnel pour l'exercice du cautionnement jusqu'au terme du bail.

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 18 : RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les Locaux Loués en parfait état ce qui sera constaté par un état des lieux dressé par acte de commissaire de justice à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR. Cet état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les PARTIES comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer, nonobstant la remise des clés.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux, le commissaire de justice désigné pour son établissement pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge exclusive du PRENEUR.

L'état des lieux ainsi dressé sera considéré de convention expresse entre les PARTIES comme contradictoire.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le PRENEUR devra, dans les huit jours de la notification des devis, établis à la demande du BAILLEUR, donner son accord sur lesdits devis.

Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.

Au cas où les travaux n'auraient pas été exécutés avant le départ et pour quelque cause que ce soit, une indemnité sera due pour les journées à courir avant la possibilité de réinstallation d'un nouveau locataire, indemnité égale au double de la journée de loyer prévue au présent engagement.

Les Locaux Loués devront être rendus en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives et restitués libres, vides de tout mobilier, marchandises et occupants.

Si le BAILLEUR le demande, le PRENEUR devra également transmettre copie des derniers rapports de sécurité concernant notamment l'installation électrique, des derniers rapports d'entretien relatifs aux équipements dont il avait la responsabilité, ainsi que des derniers

rapports concernant le respect des normes d'accessibilité et de réception du public, le cas échéant.

Le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR ou à son mandataire, dans le mois suivant son départ, la copie des contrats d'entretien des équipements à sa charge ainsi que la copie des consommations et factures énergétiques relatives à son exploitation des Locaux jusqu'à son départ.

Enfin lors de son départ, le PRENEUR devra communiquer sa nouvelle adresse au BAILLEUR ou à son mandataire.

Article 19 : DESTRUCTION DES LIEUX

En tout état de cause, la destruction totale ou partielle ne peut s'entendre d'une interdiction d'accueil du public dans les Locaux Loués que dans le cas où cette interdiction serait justifiée par la consistance matérielle desdits Locaux.

19.1. DESTRUCTION TOTALE DES LIEUX

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.

19.2. DESTRUCTION PARTIELLE DES LIEUX

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

- au cas où le PRENEUR subirait des troubles sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devaient avoir une durée supérieure à trois cent soixante-cinq jours selon l'architecte du BAILLEUR, le PRENEUR et le BAILLEUR pourront résilier le présent Bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans indemnité, ni de part, ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du BAILLEUR,
- au cas où, inversement, la destruction partielle des Locaux Loués n'entraînant pas un trouble sérieux dans l'exploitation du PRENEUR et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devait être inférieure, aux dires de l'architecte du BAILLEUR, à trois cent soixante-cinq jours, le BAILLEUR entreprendra à ses frais les travaux de réparation, restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du PRENEUR.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés, le PRENEUR aura droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à la proportion de cette privation par rapport aux Locaux Loués et ce, pour autant seulement que le BAILLEUR recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de sa compagnie d'assurances, le BAILLEUR étant assuré contre ce risque à concurrence de une année de loyer. La réduction de loyer, ci-dessus, sera calculée aux dires de l'expert choisi, d'un commun accord entre les PARTIES ou, à défaut, désigné par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant en référé et en dernier ressort.

Le PRENEUR renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du BAILLEUR, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

Dans les différentes hypothèses ci-dessus, le BAILLEUR conservera ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction, totale ou partielle, peut être imputée à ce dernier.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 20 : LOYER

Le loyer, dont le montant s'entend en valeur à la date de signature des présentes, fixé ci-après constitue une clause déterminante pour les deux PARTIES de la conclusion du présent bail qui, d'accord entre les PARTIES et de convention expresse ne saurait représenter un prix supérieur à la valeur locative des locaux loués à la date de prise d'effet du bail.

Toute indemnité de changement de commerce, d'entrée, de pas de porte, prix de cession du droit au bail, ou autre, sera considérée comme indemnité complémentaire et forfaitaire du loyer pour la période du bail.

Article 21 : INDEXATION DU LOYER

A compter du point de départ du bail, le loyer sera indexé tous les ans, automatiquement, de plein droit et sans notification préalable proportionnellement à la variation de l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera tous les ans à la date anniversaire de la Date d'Effet du bail en vertu de la présente clause, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice.

L'indice de base sera le dernier indice publié à la date d'effet du bail soit l'indice ILC du **<___>** trimestre **<___>** et l'indice de comparaison du **<___>** trimestre un an plus tard.

L'indice de comparaison utilisé pour le calcul de l'indexation d'une année deviendra l'indice de base de l'indexation suivante et ainsi de suite.

Au cas où, pour une raison quelconque, cet indice deviendrait inapplicable, les PARTIES conviennent expressément :

- . de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire d'accord entre elles,
- . faute d'accord, de faire désigner par ordonnance de monsieur le président du tribunal Judiciaire à la requête de la partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des PARTIES : ce mandataire commun, dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir ou au besoin de reconstituer, un indice reflétant le plus exactement possible le coût des locations commerciales à l'échelon national.

Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le BAILLEUR et le PRENEUR.

Article 22 : LOYER DE RENOUVELLEMENT

Les PARTIES reconnaissent que la règle du plafonnement du loyer de renouvellement de l'article L. 145-34 du code de commerce ne s'applique pas. Elles renoncent par ailleurs aux dispositions du quatrième alinéa dudit article L. 145-34 disposant que « la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente ».

Ainsi de convention expresse entre les PARTIES, il est stipulé qu'en cas de renouvellement du présent bail, le loyer du bail renouvelé sera fixé, par dérogation à l'article L 145-34 du Code de Commerce, à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- le montant du dernier Loyer contractuel applicable au titre du Bail expiré et de ses avenants éventuels c'est-à-dire après prise en compte de l'indexation stipulée à l'article 20 ci-dessus effectuée à la date du renouvellement,
- la valeur locative de marché décapitalisée, telle que définie ci-après.

Les seules valeurs à prendre en considération pour établir la valeur du loyer de renouvellement, seront celles résultant de loyers librement négociés entre les PARTIES aux baux servant de référence pour des locaux de boutiques de toute occupation, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement, situés dans le même arrondissement ou à proximité et conclus au cours des trente-six mois précédant la date de renouvellement.

Il est entendu que la notion de loyer librement négocié y inclus la décapitalisation de toute somme versée à titre de droit d'entrée, de droit au bail, changement de commerce ou autre.

Devront être recherchés et pris en compte, le cas échéant, le montant des travaux réalisés tant par les bailleurs que par les locataires concernés, les éventuelles indemnités d'entrée et montants des cessions de droit au bail ainsi que l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux.

Dans l'hypothèse où la fixation du montant du loyer de renouvellement à la valeur locative 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.

La mise en œuvre de cette procédure de renouvellement sera obligatoirement régularisée par l'établissement d'un acte de renouvellement du bail aux frais du PRENEUR.

Les PARTIES font attribution de compétence au magistrat désigné par l'article R. 145-23 du code de commerce qui statuera selon la procédure prévue à cet article pour fixer le loyer du bail renouvelé, en cas de désaccord entre elles sur le montant dudit loyer.

Pour le cas où ce magistrat déclinerait sa compétence, le loyer de renouvellement sera fixé par deux mandataires communs, désigné chacun par l'une et l'autre des PARTIES, dont les conclusions s'imposeront à elles sans recours.

La PARTIE qui prendra l'initiative de cette procédure fera connaître à l'autre le nom de son mandataire. Elle devra désigner son mandataire dans le mois de cette information. Les mandataires communs devront déposer un rapport unique fixant le loyer dans un délai de trois mois. En cas de carence de l'autre Partie, son mandataire sera désigné par le juge des référés. Leurs honoraires seront partagés par moitié entre les PARTIES.

La mise en œuvre du renouvellement sera obligatoirement régularisée par l'établissement d'un acte de renouvellement du bail aux frais du PRENEUR aux conditions exposées à l'article FRAIS D'ENREGISTREMENT – HONORAIRES.

Article 23 : ACCESSOIRES DU LOYER

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la quote-part à la charge des Locaux Loués des prestations communes, assurances de l'immeuble, impôt foncier, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien et aux réparations grosses ou menues de l'ensemble immobilier et notamment tous frais concernant l'entretien, la réparation et le remplacement des ascenseurs, chauffage, ventilation, climatisation ainsi que tous aménagements, matériel d'exploitation des parties communes, cours et jardins ;

il remboursera de même la quote-part des salaires et toutes charges concernant tout le personnel affecté à l'immeuble, tels que gardiens, personnels de nettoyage, d'administration, ainsi que les avances permanentes de trésorerie appelées par le syndic, etc. sans que cette énumération soit limitative, le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toutes charges pour le BAILLEUR.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges liées au bail, avec l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est annexée aux présentes, conformément à l'article L 145-42 du Code de Commerce (Annex).

Le remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le PRENEUR avec chaque terme et dont le montant est fixé ci-après à l'article 6° du chapitre 6. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le BAILLEUR pourra, au vu des dépenses engagées, modifier annuellement le montant de la provision pour charges.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges annuelles.

COPROPRIETE

La répartition des charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier est réalisée en application des dispositions du règlement de copropriété en vigueur et au prorata de la surface louée.

Le règlement de copropriété en vigueur pour l'immeuble dans lequel se situe le bien affecté, au regard de la répartition des charges générales, les tantièmes suivants :

La surface louée s'entend comme celle mise à la disposition du PRENEUR. A cet effet, il est précisé que le PRENEUR ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

La surface louée est de : <___> m²

MONOPROPRIETE

La répartition des charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier est réalisée au prorata de la surface louée. La surface louée s'entend comme celle mise à la disposition du PRENEUR. A cet effet, il est précisé que le PRENEUR ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

La surface louée est de : <___> m²

Article 24 : TAXES ET DROITS

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, taxes mobilières et sa propre contribution économique territoriale (CET), et satisfera à toutes les charges de balayage, éclairage et autres, auxquelles un PRENEUR est ordinairement tenu, en sorte que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il remboursera en outre au BAILLEUR, tous les impôts et taxes et redevances de caractère foncier présents ou futurs, normalement à la charge du propriétaire à la seule exclusion des taxes, impôts et redevances visés à l'article R145-35 du code de commerce, le tout en sorte que le loyer touché par le BAILLEUR soit net.

Pour le cas où le loyer ne serait pas soumis à la taxe à la valeur ajoutée, le BAILLEUR pourra, s'il le désire, opter en cours de bail pour le régime de cette taxe sans opposition possible du PRENEUR, qui l'accepte par avance.

Article 25 : MODALITES DE REGLEMENT DES PROVISIONS

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et échus les, premier janvier, premier avril, premier juillet, et premier octobre de chaque année, tout terme commencé étant dû entier.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Les charges feront l'objet d'une régularisation à la fin de chaque exercice comptable de l'Immeuble. Le BAILLEUR aura toujours la possibilité d'ajuster, en cours d'année, le budget prévisionnel établi pour l'année à venir, s'il apparaît que ce budget est trop élevé ou trop faible.

Au plus tard le 30 septembre de chaque année civile ou au plus tard trois mois après la reddition des comptes de charges de copropriété si l'Immeuble est en copropriété, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Le BAILLEUR tiendra à la disposition du PRENEUR les justificatifs des comptes de l'année écoulée.

Article 26 : CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, le PRENEUR devra payer *ipso facto*, outre les frais de recouvrement (y compris la totalité du droit proportionnel dû au commissaire de justice), un intérêt de retard calculé au *prorata temporis* au taux de base bancaire augmenté de quatre cents points de base bancaire, sans que cette pénalité puisse être inférieure à 10 % (dix pour cent) du montant de la somme due pour couvrir le BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et

honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Code de procédure civile et de tous dommages et intérêts.

Article 27 : REGLEMENTS

Par dérogation aux dispositions des articles 1342-10, 1343 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR se fera dans l'ordre suivant :

1. frais de recouvrement et de procédure,
2. clause pénale,
3. dommages et intérêts,
4. intérêts de retard,
5. provisions sur charges et soldes de charges,
6. dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
7. indemnités d'occupation ou loyers courants,
8. indemnités d'occupation ou loyers arriérés.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux dettes les plus anciennes ainsi qu'aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal et aux sommes qui n'auront pas fait l'objet d'un commandement de payer.

Article 28 : DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR verse au BAILLEUR qui le reconnaît et lui en accorde bonne et valable quittance une somme représentant six mois de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts au profit du PRENEUR et le BAILLEUR pourra en disposer comme il l'entend.

Il ne sera pas imputable sur la dernière échéance du loyer et restera entre les mains du BAILLEUR pendant tout le cours du bail.

Il sera expressément affecté à garantir l'exécution par le PRENEUR des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent Bail, ainsi que le paiement de toute somme dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail ainsi que les indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux.

Par suite, ladite somme ne sera pas imputable sur la dernière échéance du loyer et ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au BAILLEUR en cours de bail sauf l'hypothèse de la compensation ci-après convenue.

Si, en cours de bail, le dépôt de garantie devait être affecté au paiement d'une dette du PRENEUR, ce dernier devrait alors le reconstituer dans un délai d'un mois sous peine de mise en œuvre de la clause résolutoire.

Cette somme sera remboursée au PRENEUR dans un délai de six mois suivant la fin de jouissance après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts locaux, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit.

En cas de cession du droit au bail intervenant dans les conditions prévues à l'article 17 ci-dessus « CESSION, SOUS-LOCATION ET AUTRES SITUATIONS » du présent bail, le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR à charge pour le Cessionnaire de le rembourser au Cédant.

En cas de variation du loyer le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Le dépôt de garantie sera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du bail en application des articles L. 622-13, L. 622-14 et L. 641-12 du code de commerce, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, s'il y a lieu.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du PRENEUR, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le BAILLEUR pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement déclaratif, exigible en vertu du présent bail, notamment loyers, charges, taxes, accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et ce à due concurrence.

Si le bail est poursuivi, le PRENEUR ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie entre les mains du BAILLEUR, sous la sanction de la clause résolutoire.

En outre, en cas de poursuite du bail, le PRENEUR ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

Enfin, en cas de mise en jeu de la clause résolutoire, comme en cas de résiliation judiciaire du bail ou de congé avec refus de renouvellement validé judiciairement pour motif grave et légitime ou de rupture anticipée du bail imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie sera acquis en totalité au BAILLEUR, indépendamment de tous autres dommages et intérêts stipulés au présent bail.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera transmis par le BAILLEUR à l'acquéreur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du PRENEUR ce que ce dernier reconnaît.

Le PRENEUR s'engage à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur.

Article 29 : INDEMNITE D'OCCUPATION

Si à l'expiration du bail, par l'effet d'un congé notifié ou donné, ou en cas de résiliation du bail, le PRENEUR déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux ou s'il résiste à une décision judiciaire ordonnant son expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à une fois et demie le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués.

Cette indemnité ne pourra en aucun cas être assimilée à une clause pénale et procède de l'application des dispositions de l'article 1103 du Code civil.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas dans l'hypothèse prévue par l'article L. 145-28 du Code de commerce.

CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS

Article 30 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Conformément aux dispositions des articles 1224 et 1225 du code civil et L. 145-41 du code de commerce, à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, ou de ses accessoires, notamment du dépôt de garantie ou de ses compléments, des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux comme de défaut de paiement des frais d'actes extrajudiciaires, à défaut de présentation d'une attestation d'assurance, ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail qu'il s'agisse d'une obligation ou d'une interdiction ou des obligations légales ou réglementaires incombant au PRENEUR et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter la disposition en souffrance restés sans effet, le présent bail pourra être résilié immédiatement de plein droit et si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité, le juge des référés étant compétent, en cas de besoin pour ordonner l'expulsion du PRENEUR, le tout sous réserve de tous dommages et intérêts.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise, sauf application de l'article L. 145-41 du code de commerce.

Tout règlement intervenu après délivrance d'un commandement de payer s'imputera selon l'ordre établi à l'article 27 du présent contrat.

En aucun cas la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les PARTIES, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil.

Dans tous les cas le PRENEUR prendra également à sa charge le remboursement des frais, diligences et honoraires exposés par le BAILLEUR pour le recouvrement des sommes dues sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du code de procédure civile.

En outre, les PARTIES déclarent, chacune en ce qui la concerne, renoncer à l'application de l'article 1223 du code civil qui dispose que « *en cas d'exécution imparfaite de la prestation, le créancier peut, après mise en demeure et s'il n'a pas encore payé tout ou partie de la prestation, notifier dans les meilleurs délais au débiteur sa décision d'en réduire de manière proportionnelle le prix. L'acceptation par le débiteur de la décision de réduction de prix du créancier doit être rédigée par écrit. Si le créancier a déjà payé, à défaut d'accord entre les parties, il peut demander au juge la réduction de prix* », ainsi que, en tant que de besoin, à celle de l'article 1226 du même code, selon lequel « *le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification. Sauf urgence, il doit préalablement mettre en demeure le débiteur défaillant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable. La mise en demeure mentionne expressément qu'à défaut pour le débiteur de satisfaire à son obligation, le créancier sera en droit de résoudre le contrat. Lorsque l'inexécution persiste, le créancier notifie au débiteur la résolution du contrat et les raisons qui la motivent. Le débiteur peut à tout moment saisir le juge pour contester la résolution. Le créancier doit alors prouver la gravité de l'inexécution* », incompatible avec les dispositions d'ordre public de l'article L. 145-41 du code de commerce.

Article 31 : TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais être considérée, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions ou comme génératrice d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tout moyen. Toute modification des clauses et conditions du présent bail sera constatée par un avenant. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite de la passivité de l'une ou l'autre des PARTIES.

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.

Article 32 : ETAT DES RISQUES

En application des articles L. 125-5, L. 125-6 à L. 125-7 du Code de l'environnement et au vu des renseignements sollicités et obtenus de la Mairie du lieu de situation de l'immeuble dans

lequel se trouvent les locaux loués, le BAILLEUR a établi un Etat des Risques auxquels l'immeuble est exposé dont un original signé par le BAILLEUR et le PRENEUR figure en Annexe.

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble, depuis qu'il en est propriétaire ou précédemment à sa connaissance, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre des catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Article 33 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES

33.1 DPE

Conformément aux articles L. 134-1 et suivants et R. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un Diagnostic de Performance Energétique établi à la demande du BAILLEUR est annexé au présent Bail

33.2 AMIANTE

En application des articles R1334-22 ou R1334-28 du Code de la santé publique, le BAILLEUR a fait établir un dossier technique amiante au titre des Locaux, qu'il tient à sa disposition. Il remet en annexe du bail une fiche récapitulative du dossier technique amiante ce dont le PRENEUR lui donne acte

Article 34 : FRAIS D'ENREGISTREMENT - HONORAIRES

Tous les droits, frais d'actes et honoraires de rédaction des présentes, des avenants de révision du loyer et des actes de renouvellement qui en seraient la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige conformément au barème en vigueur ci-après :

LOYER ANNUEL EN PRINCIPAL	X	PAR LA DUREE DE L'ACTE :	
de 1 à 1 829,39 €		1,5 %	soit 27,44 €
de 1 829, 40 € à 3 811,23 €		1 %	soit 19,82 €
de 3 811,24 € à 10 671,43 €		0,80 %	soit 54,88 €
Au-dessus de 10 671,44 €		0,60 %	
+ TVA 20 %			

Article 35 : DECHARGE DU REDACTEUR

Lecture de l'acte a été faite au PRENEUR qui reconnaît avoir été parfaitement informé de la portée exacte de tous les termes et conditions contenus dans le présent bail et que les additions ou suppressions manuscrites, s'il y en a, ont été insérées en sa présence et avec son consentement.

Le PRENEUR reconnaît formellement et irrévocablement que le rédacteur de l'acte, n'a fait que transcrire fidèlement la volonté des PARTIES et leurs intentions, qu'il est déchargé de toute responsabilité à ce sujet. La présente décharge de responsabilité étant donnée en parfaite connaissance de cause ne pourra jamais être invoquée comme étant une clause de style.

Article 36 : ELECTION DE DOMICILE

Les PARTIES font élection de domicile à savoir :

Le BAILLEUR : Au Cabinet LONCHAMP – 4 rue de la Paix - 75002 PARIS

Le PRENEUR : dans les lieux loués. (en son siège social)

SIGNATURE ELECTRONIQUE

A titre de convention de preuve, les Parties conviennent que les présentes soient établies sur support électronique par le biais du service < _____ > DocuSign, chacune des Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature par le service susmentionné, conformément aux articles 1174, 1366 et 1367 du code civil.

Compte tenu de la signature électronique du présent Bail, les Parties déclarent que leur signature sur cette dernière page entraîne l'approbation des pages précédentes et suivantes.

En conséquence, cet acte n'est pas paraphé mais seulement signé à la première, à la dernière page des conventions entre les Parties ainsi qu'à la dernière page des annexes ces dernières qui font suite ayant la même valeur contractuelle.

Par ailleurs, chacune des Parties indique que les adresses courriels communiquées sont valides et en fonctionnement, qu'elles ont chacune accès à cette adresse et disposent seules de la maîtrise du compte courriel qu'elles ont elles-mêmes indiqué tant pour son accès régulier, que pour sa gestion ou la confidentialité. Chacune s'engage à signaler toute modification ou perte du compte courriel.

Mis en ligne pour signature par toutes les Parties sur la plateforme de signature certifiée < _____ > DocuSign (<https://www.docusign.fr>), chaque Partie ayant la possibilité de télécharger un exemplaire signé par toutes les Parties valant exemplaire original.

CHAPITRE 5 - CLAUSES PARTICULIERES - CAUTION

CAUTION SOLIDAIRE :

Aux présentes est annexée une lettre de caution de :

< _____ >

Lequel, après avoir pris connaissance du contrat dont il reconnaît qu'un exemplaire lui a été remis, déclare se porter caution solidaire du PRENEUR et renoncer au bénéfice de la discussion et de division pour le paiement du loyer ou indemnité d'occupation et des charges pendant toute la durée du contrat. Le PRENEUR s'oblige à justifier de cette caution pendant toute la durée du bail, de ses renouvellements éventuels et de ses prolongations

éventuelles de manière à ce que l'ensemble de ses obligations soit cautionné de manière permanente jusqu'à son départ régulier.

Cette condition est toute de rigueur et déterminante dans la conclusion du présent bail.

Dans le cas où par suite d'une défaillance du PRENEUR, la caution venait à être mise en œuvre, le PRENEUR s'engage à ce qu'elle soit aussitôt reconstituée dans un délai de quinze jours, de manière à la compléter par une autre caution solvable soumise préalablement à l'agrément du BAILLEUR, de manière à ce qu'elle soit toujours équivalente à son montant initial.

Cette condition est un élément essentiel sans lequel le bail n'aurait pas été conclu et dont le non-respect sera sanctionné par la mise en œuvre de la clause résolutoire.

GARANTIE BANCAIRE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE :

LE PRENEUR s'engage à produire au plus tard le < _____ > une garantie bancaire autonome à première demande, correspondant à < _____ > mois de loyers charges incluses, soit < _____ > € (< _____ > EUROS) de < _____ > qui sera annexée au présent bail

Le PRENEUR s'oblige à justifier de cette garantie pendant toute la durée du bail, de ses renouvellements éventuels et de ses prolongations éventuelles de manière à ce que l'ensemble de ses obligations soit cautionné de manière permanente jusqu'à son départ régulier.

Dans le cas où par suite d'une défaillance du PRENEUR, la garantie autonome venait à être mise en œuvre, le PRENEUR s'engage à ce qu'elle soit aussitôt reconstituée dans un délai de quinze jours, de manière à la compléter afin qu'elle soit toujours équivalente à son montant initial.

Cette condition est un élément essentiel sans lequel le bail n'aurait pas été conclu et dont le non-respect sera sanctionné par la mise en œuvre de la clause résolutoire.

FRANCHISE

< _____ >

CHAPITRE 6 - CONDITIONS DE LOCATION

1° DESIGNATION :

< _____ >

2° DATE DE REFERENCE

Date d'effet du présent bail : < _____ >

Date de mise à disposition des locaux : < _____ >

3° DESTINATION AUTORISATION COMMERCIALE

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif de commerce de < _____ > à l'exclusion de tout autre commerce pour l'activité du PRENEUR telle qu'elle est mentionnée à son extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés à la date du présent Bail (**Annexe 1**).

4° MODALITE DE PAIEMENT

Lesdits loyers et charges annuels seront payables au Bailleur ou à son mandataire en son domicile ou à son siège, par prélèvement bancaire, à terme échu par quart et par trimestre, soit le premier terme le : < _____ >

5° LOYER ANNUEL DE BASE

Loyer annuel de base hors taxes : < _____ >

6° PROVISIONS SUR CHARGES

Elles sont à titre prévisionnel fixées à < _____ > hors taxes par trimestre, à < _____ > par trimestre pour la taxe foncière et à < _____ > par trimestre pour la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage et les surfaces de stationnement en Ile-de-France.

7° DEPOT DE GARANTIE

Il est arrêté à SIX MOIS de loyer hors taxes, soit < _____ >

Il sera indexé tous les ans au même titre que le loyer principal.

DONT QUITTANCE**8° INDICES DE REFERENCES**

Dernier indice ILC connu - publication par l'INSEE - à la date d'entrée dans les lieux, soit : < _____ >

Fait à PARIS
Le

En trois exemplaires

Mots rayés nuls :

Lignes rayées nulles :

Paragraphes rayés nuls :

Pièces annexes :

ETAT DES RISQUES
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
DIAGNOSTIC AMIANTE
ETAT DES LIEUX
DESCRIPTIF TRAVAUX
ATTESTATION D'ASSURANCE + ENGAGEMENT DE L'ASSUREUR
GARANTIE BANCAIRE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE
CAUTION SOLIDAIRE

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

