

# RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

*Chemin des Barthes, 64100 BAYONNE*

## ENTRE LES SOUSSIGNEES

Ci-après désignée « **Le BAILLEUR** »

D'une part,

ET

**La Société KERIA,**

Société par actions simplifiée, au capital de 10.283.640€, ayant son siège social 4, rue des Tropiques à ECHIROLLES (38130), immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le numéro 324 904 267,

Représentée par la société FIBA, sa Présidente, elle-même représentée par Madame Aurélie Hours en sa qualité de co-Gérante,

Ci-après désignée « **Le PRENEUR** »

D'autre part

Ensemble ou individuellement dénommées « **les Parties** » ou « **une Partie** »,

## IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT

Par acte sous seing privé en date du 29 juillet 1996, la société [REDACTED] a consenti un bail commercial de sous-location à la société France LUMIERE DIFFUSION, désormais dénommée KERIA, un local commercial d'une surface de 620m<sup>2</sup> environ, situé sur la commune de BAYONNE (64100) pour une durée de 9 ans à compter du 01/09/1996 pour se terminer le 31/08/2005.

Par acte sous seing privé en date du 30 avril 2004, la [REDACTED], venue aux droits de la société [REDACTED] a donné à bail commercial au PRENEUR le local commercial susmentionné pour une durée de 9 ans à compter du 01/05/2004 pour se terminer le 30/03/2013.

Par acte notarié en date du 3 juin 2015, la société [REDACTED] venue aux droits de la société [REDACTED] a vendu le bien immobilier à [REDACTED] qui s'est alors subrogé dans ses droits.

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2013, le bail s'est tacitement prolongé. Au 31 Décembre 2018 le loyer s'élève à 95,481.81€ hors taxes et hors charges.

Les Parties se sont rapprochées pour convenir des modalités de renouvellement du bail commercial dans les conditions ci-après désignées (le Bail) :

Handwritten signature and initials in blue ink.

## IL A ENSUITE ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail de renouvellement, conformément aux dispositions des articles L145-1 à L145-60 du Code de Commerce et des lois et règlements subséquents, ainsi que les stipulations du Règlement de Copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur, lesquelles, de convention expresse, seront ensemble considérées comme faisant partie intégrante du présent Bail sous les mêmes sanctions.

Il est cependant précisé que le rappel ou le visa, dans le texte du présent Bail, d'articles de lois ou règlements relatifs au statut des baux commerciaux ne saurait valoir reconnaissance par le BAILLEUR de l'applicabilité dudit statut au PRENEUR, lequel ne pourra s'en prévaloir que s'il en remplit toutes les conditions.

### 1. DESIGNATION

Le Bail porte sur un local à usage commercial situé sur la commune de **BAYONNE (64100), Chemin des Barthes, d'une surface de 620 m<sup>2</sup> environ sur les 1.000m<sup>2</sup> de surface totale de l'immeuble situé sur une parcelle de terrain de 2.000m<sup>2</sup>, figurant au cadastre N°47 de la section BN.**

Ci-après désignés les « Locaux », tels que lesdits locaux existent et se comportent sans aucune exception ni réserve.

Le PRENEUR déclare bien connaître les locaux pour les occuper depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1996 et les trouver dans les conditions matérielles satisfaisantes et nécessaires à l'usage auquel il les destine. Il dispense le BAILLEUR d'en faire une plus ample désignation.

Aucune erreur dans la désignation, la contenance ou la superficie ne pourra justifier une indemnité ou une diminution ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent et le PRENEUR reconnaissant avoir pris le temps d'effectuer toutes vérifications et tous mesurages utiles avant la conclusion du Bail.

Le PRENEUR ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques, existants ou futurs, susceptibles de modifier les vues et/ou l'environnement des Locaux.

Le PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance, avant la conclusion du Bail, de tous les documents et diagnostics techniques qui lui ont été présentés par le BAILLEUR, et avoir pu se faire une opinion complète et précise de l'état de l'Immeuble et des Locaux.

Il déclare en conséquence, en toute connaissance de cause, décharger le BAILLEUR, par dérogation expresse à l'article 1719 du Code civil, de toute obligation de mise ou remise en état, mise ou remise aux normes, réparations, réfections ou remplacements, acceptant de faire son affaire exclusive, à ses frais, des travaux correspondants et de tous travaux de quelque nature qu'ils soient qui se révéleraient immédiatement ou ultérieurement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux, même ceux qui seraient imposés par des dispositions législatives ou réglementaires ou ordonnés par l'administration, et ce pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements.

Il est expressément convenu que le BAILLEUR ne garantit pas la conformité des Locaux aux prescriptions qui seraient imposées au Preneur pour l'exercice dans lesdits Locaux des activités ci-après autorisées, et dont le PRENEUR s'engage à faire son affaire à ses frais.

Il est convenu que les Locaux loués forment et devront toujours former un tout matériellement et juridiquement indivisible.

### 2. DESTINATION

Les Locaux présentement loués devront servir exclusivement à l'exercice par le PRENEUR de son activité de **vente de luminaires et d'articles d'équipement de la maison.**

A défaut de toute autre activité, commerce ou profession, dont l'exercice, même à titre provisoire annexe, est formellement interdit. Cette destination devra faire l'objet d'aucun changement sans accord préalable du BAILLEUR.

Cette énumération étant strictement limitative elle ne saurait souffrir d'aucune modification même temporaire,

5

sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR sous forme d'avenant au bail.

Le PRENEUR devra exercer cette activité de manière permanente, dans les Locaux.

La destination contractuelle des locaux n'implique de la part du BAILLEUR :

- Aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence,
- Aucune garantie quant à l'obtention par le PRENEUR de toute autorisation, quelle qu'elle soit, qui serait nécessaire pour l'exercice de tout ou partie de ses activités.

Le BAILLEUR se réserve expressément le droit de louer à son gré les autres locaux de l'ensemble immobilier quels qu'ils soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation et destination que ce soit, y compris pour l'exercice d'activités concurrentes ou de même nature que celle(s) exercée(s) par le PRENEUR. Au cas où le PRENEUR croirait avoir à se plaindre de la concurrence commerciale d'une autre location, il n'aura de recours que contre ledit locataire et réciproquement ; il devra supporter seul les actions des autres locataires qui croiraient avoir des plaintes à faire valoir contre lui.

Le PRENEUR, qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du présent bail, tous éléments utiles, fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de l'obtention et du maintien permanent de ces autorisations ainsi que du paiement de toute somme quelle qu'elle soit qui pourrait en découler ou de l'accomplissement de toutes formalités.

Le défaut ou le retrait définitif pour quelque cause que ce soit des autorisations ou licences administratives (le cas échéant) entraînera, si bon semble au BAILLEUR, la résiliation de plein droit et immédiate du bail, sans préjudice de l'acquisition à son profit du dépôt de garantie s'il en existe un et de tous autres dommages et intérêts qu'il pourra en ce cas réclamer au PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra lui-même prétendre à la résiliation du Bail pour ce motif que s'il justifie avoir effectué toutes les diligences nécessaires et ne pas avoir provoqué, par son fait, cette situation.

Dans ce cas, il devra payer au BAILLEUR les loyers et charges stipulés au présent bail jusqu'au début du trimestre civil suivant la notification de la résiliation ou le délaissement des lieux si celui-ci est postérieur à cette notification, sans préjudice de toutes autres sommes qui pourraient être dues au BAILLEUR au titre du présent contrat, de sa résiliation et de ses suites.

Le PRENEUR devra prendre à sa charge tous travaux, adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les règlements d'hygiène et de sécurité lors de son installation et pendant la durée du bail, le BAILLEUR ne conférant aucune garantie de conformité dans ce domaine.

Les notifications adressées au BAILLEUR et concernant le PRENEUR en vertu de ce qui précède, seront transmises par le BAILLEUR au PRENEUR par lettre recommandée ; il appartiendra alors au PRENEUR d'exercer, si nécessaire, au nom du BAILLEUR, tous recours utiles à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du PRENEUR de garantir et relever indemne ou dédommager le BAILLEUR de toute condamnation ou de tout dommage direct ou indirect.

### **3. DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL**

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui ont commencé à courir rétroactivement à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2019 pour se terminer le 31 décembre 2027.**

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prescrits par l'article L.145-9 du code de commerce.

Néanmoins, par dérogation expresse aux dispositions de l'article L145-9 du Code de Commerce, le congé du PRENEUR devra être signifié au BAILLEUR avant six mois à l'avance par acte extrajudiciaire et non par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le BAILLEUR pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extra judiciaire et au moins six mois à l'avance afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

C 

## 4. LOYER

### 4.1. Montant :

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant

- un loyer annuel de QUATRE VINGT QUINZE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT UN EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES (95.481,81€) hors charges et hors taxes
- soit par trimestre VINGT TROIS MILLES HUIT CENT SOIXANTE DIX EUROS ET QUARANTE CINQ CENTIMES (23.870,45€) hors taxes et hors charges.

Au dit loyer s'ajoutera, à la charge du Preneur, la TVA au taux en vigueur et/ou toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

En cas de renouvellements éventuels du présent bail, le loyer des baux renouvelés successifs sera fixé à la valeur locative de marché tel que définie ci-après, appréciée au jour de la prise d'effet de chaque renouvellement, et ce par dérogation aux dispositions de l'article L145-34 du code de Commerce.

En toute hypothèse, le loyer des baux renouvelés ne pourra être inférieur au dernier loyer facturé indexé.

Il est donc convenu entre les Parties que pour la détermination de la valeur locative, seuls seront pris pour référence des loyers indexés, au sein de la même zone de chalandise, ayant été librement conclus dans le cadre de locations nouvelles ou de renouvellements amiables, en intégrant le cas échéant le montant des indemnités, droits d'entrée.

Sera également prise en considération, pour la détermination de la valeur locative à l'occasion de chaque renouvellement successif à leur exécution, la valeur des travaux réalisés par le Preneur au cours du bail expiré, quelle qu'en soit la nature, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle, par dérogation aux dispositions de l'Article R 145-8 alinéa 1 du code de commerce.

Dans l'hypothèse où le montant du loyer de renouvellement serait fixé à la valeur locative en application des dispositions des articles L145-33 et L145-34 du Code de Commerce, et où cette fixation entraînerait une augmentation de plus de 10% par rapport au loyer en vigueur, à la fin du bail expiré, les parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L145-34 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.

**Le présent Article est une clause essentielle et déterminante pour le Bailleur.**

### 4.2. Indexation du loyer :

Les parties conviennent expressément que le loyer initial sera indexé de plein droit à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice ILC tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et ceci de plein droit, sans formalité, demande ou mise en demeure.

Le calcul de cette indexation se fera sur la base du rapport suivant entre :

- ***pour la première indexation :***
  - Dernier indice paru au journal officiel à la date de la prise d'effet du Bail soit celui du 3<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élevant à 113.45 (indice de base)
  - qui sera comparé à l'indice du même trimestre publié au cours de l'année suivante (indice de comparaison).
- ***pour les indexations suivantes :***
  - le précédent indice de comparaison (indice de référence).
  - et l'indice du même trimestre de l'année suivante (nouvel indice de comparaison).

Si pour une cause quelconque un loyer trimestriel ne pouvait être réajusté à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le PRENEUR paierait au BAILLEUR pour cette échéance un loyer égal au dernier loyer payé, qui revêtira alors un caractère provisoire. Le rajustement et le règlement de toute différence devront intervenir dès qu'aura été calculé le montant définitif de l'indexation.

Cette indexation annuelle du loyer ne fera pas obstacle aux demandes de révision triennale légale faites éventuellement par l'une des parties en application des articles L145-37 et L145-38 du Code de Commerce et aux

décrets pris pour leur application.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indexation prévue au présent article ne pourrait plus s'appliquer en tout ou partie (par exemple en raison de sa contrariété à une mesure législative ou réglementaire ou à une solution jurisprudentielle, ou en raison de la cessation de publication de l'indice) les Parties conviennent de lui substituer une nouvelle formule d'indexation conforme aux prescriptions de la loi et aussi proche que possible des conditions fixées ci-dessus.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter et sur l'éventuelle adaptation du jeu de la nouvelle clause, les Parties s'en remettent à la décision d'un expert qui sera désigné sur requête de la Partie la plus diligente par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance de Grenoble. L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire commun des deux Parties et rendra sous un mois un avis écrit dont, de convention expresse, les Parties s'engagent dès à présent à accepter les conclusions sans recours possible. Les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les Parties.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Les Parties reconnaissent que l'indice retenu est en relation directe avec l'objet du contrat et avec l'activité du BAILLEUR.

#### **4.3 Paiement des loyers et accessoires**

Le loyer et ses accessoires sont dus à compter de la prise d'effet du Bail.

Par « accessoires », au sens du présent Bail, les Parties désignent l'ensemble des charges, taxes, contributions, intérêts, frais, pénalités.

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus et en même temps que le loyer et ses accessoires, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution, au taux légal en vigueur au jour de chaque règlement.

Le PRENEUR règlera le loyer et les accessoires en quatre termes trimestriels égaux, payables d'avance, les 1ers janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

Le premier terme sera calculé prorata temporis, le cas échéant et sera réglé à la date de signature des présentes.

À tout moment pendant la durée du Bail, le BAILLEUR se réserve la possibilité de demander la mise en place du paiement des loyers et accessoires par prélèvement automatique, et à cet effet, un relevé d'identité bancaire du PRENEUR se trouve annexé au présent Bail.

Les loyers et accessoires sont payables au domicile du BAILLEUR ou tout autre endroit indiqué par lui sur la facturation.

En cas d'incident de paiement ou de retard de règlement d'une échéance quelconque, le PRENEUR devra régulariser la situation dans les quinze (15) jours calendaires de la demande du BAILLEUR, à défaut de quoi il sera tenu pour l'avenir de mettre en place au profit de ce dernier le prélèvement automatique des loyers, provisions de charges et accessoires.

Tout retard dans le paiement au BAILLEUR d'une somme exigible en vertu du Bail donnera lieu de plein droit à l'exigibilité d'une pénalité de 10% de ladite somme et d'un intérêt conventionnel calculé au taux interbancaire offert en euros majoré de quatre points et demi (Euribor 3 mois + 4,5), et ce avec un minimum de 1% par mois.

L'absence de règlement de ces intérêts pourra être assimilée à un défaut de paiement du loyer, charges et accessoires.

Ces intérêts seront dus sans qu'il soit besoin de procéder à une quelconque mise en demeure et ce à compter de la date d'échéance des loyers, chaque mois de retard commencé étant dû, et le PRENEUR étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent bail.

La présente clause ne constitue d'aucune façon même implicite une autorisation pour le preneur de différer le paiement des loyers.

G 

## **5. IMPOTS ET TAXES**

### **5.1. Impôts et taxes personnels au Preneur**

Le PRENEUR s'acquittera directement de toutes ses contributions personnelles, contributions mobilières, contribution économique et territoriale et plus généralement tous impôts, contributions et taxes lui incombant au titre de son exploitation et auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur règlement intégral, à première demande du BAILLEUR, et en tout cas huit jours au moins avant son départ des Locaux, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet.

### **5.2. Impôts fonciers et autres taxes :**

Indépendamment du loyer, le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie ou autres, dont les locataires sont ordinairement tenus de justifier du paiement, en cours de Bail, notamment, à l'échéance du Bail ou avant tout déménagement.

En outre, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, notamment la Taxe d'Ordures Ménagères, les frais de gestion directe de la fiscalité locale dans leur totalité, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'Immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement, appelés par l'administration au BAILLEUR seront répercutées sur le PRENEUR suivant les modalités de répartition figurant en Annexe 2 du présent Bail.

En cours de bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Les impôts et taxes qui, aux termes du paragraphe ci-dessus sont à la charge du PRENEUR, étant considérés par l'administration fiscale comme un supplément de loyer passible de la taxe sur la valeur ajoutée au même titre que le loyer, feront l'objet d'une facturation complémentaire dont le montant sera exigible au plus tard quinze jours avant la date à laquelle ces impôts devront être acquittés par le BAILLEUR, sur présentation de tout justificatif correspondant.

Une absence de règlement à cette date pourra être considérée comme un non-paiement de loyers et charges.

## **6. CHARGES**

Au sens du présent article, le mot « charges » désigne les charges, dépenses et coûts de fonctionnement et de gestion des locaux loués et de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant, ainsi que les contributions et taxes y afférents.

Ces charges comprennent des charges communes à l'Immeuble et/ou à l'Ensemble Immobilier et des charges particulières aux locaux loués.

Conformément aux dispositions de l'art. L.145-40-2, du Code Commerce, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts et taxes liées au bail et qui seront remboursés par le PRENEUR au BAILLEUR, ainsi que les modalités de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR figure en Annexe 2 des présentes.

Les charges seront supportées par le PRENEUR selon la grille ou les principes de répartition mentionnés en annexe 2 du présent Bail, ou à défaut :

- S'agissant des charges particulières aux Locaux : en totalité,
- S'agissant des charges afférentes aux parties communes de l'Immeuble, lorsque les Locaux sont situés dans un Immeuble en copropriété ou que le PRENEUR n'est pas le seul occupant de l'Immeuble : en fonction des tantièmes afférents aux Locaux par rapport à l'ensemble des tantièmes de l'Immeuble ou au prorata de la surface louée par rapport à l'ensemble des surfaces de l'Immeuble,
- S'agissant des charges de l'Ensemble Immobilier : au prorata de la surface louée par rapport à l'ensemble

S

8

des surfaces de l'Ensemble Immobilier,

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges lui incombant, dans la limite de sa quote-part, le BAILLEUR supportant la quote-part des charges communes des surfaces vacantes au sein de l'ensemble Immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

En cours de Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Il est spécialement convenu que le règlement par le PRENEUR de l'avis d'échéance émis par le BAILLEUR et comportant la régularisation annuelle des charges, ou l'écoulement d'un délai d'un mois à compter de la réception par le PRENEUR dudit avis d'échéance sans contestation motivée et chiffrée de sa part adressée dans ledit délai au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, vaudra approbation par lui du compte des charges, dépenses, contributions et taxes de l'exercice écoulé, et renonciation définitive de sa part à élever une quelconque contestation ultérieure au sujet dudit compte.

## **7. OCCUPATION OU IMMOBILISATION DES LOCAUX APRES CESSATION DEFINITIVE DU BAIL**

Au cas où, après cessation définitive du Bail par résiliation, congé ou quelque cause que ce soit, les Locaux ne seraient pas restitués au BAILLEUR à la date exigible, après exécution par le PRENEUR des travaux à sa charge et libres de toute occupation et de tout encombrement, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard au double du montant du dernier loyer journalier en vigueur, TVA en sus, et ce sans préjudice du recours par le BAILLEUR au juge des référés pour obtenir l'expulsion du PRENEUR et de tous autres droits et actions.

Cette indemnité restera due au BAILLEUR après le départ du PRENEUR pendant la durée nécessaire à la remise des lieux en état conformément au présent Bail, si le PRENEUR n'y a pas procédé lui-même avant son départ.

De plus en pareil cas, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages et intérêts et les frais de procédure seront à la charge du PRENEUR, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

## **8. GARANTIES**

### **8.1. Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant, le PRENEUR a déjà versé au BAILLEUR, qui en donne bonne et valable quittance, à titre de dépôt de garantie, le jour de la signature du bail, la somme de VINGT TROIS MILLES HUIT CENT SOIXANTE DIX EUROS ET QUARANTE CINQ CENTIMES (23.870,45€) représentant trois mois de loyer hors taxe et hors charge.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, devra toujours représenter trois mois de loyer en principal toutes taxes comprises et en cas de révision ou de variation du montant du loyer fixé, il sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

En cas de factures laissées impayées par le PRENEUR, le BAILLEUR aura le droit de prélever immédiatement sur le dépôt de garantie le montant de toutes sommes exigibles à un titre quelconque au titre du Bail à titre de loyers, charges, taxes, contributions, frais, pénalités, accessoires et indemnités d'occupation, d'immobilisation ou de remise en état. Il pourra y imputer en priorité, par dérogation aux articles 1253 et 1256 du Code civil et nonobstant toute imputation contraire par le PRENEUR, le paiement des pénalités, intérêts et frais et accessoires afférents aux sommes impayées, puis celui des arriérés en principal dus par le PRENEUR, des plus anciens aux plus récents.

En cas de procédure collective ouverte à l'égard du PRENEUR et si le Bail est poursuivi, il est convenu que toutes sommes dues par le PRENEUR antérieurement à l'ouverture de la procédure collective seront de plein droit immédiatement imputées par compensation avec le dépôt de garantie, sous réserve que le BAILLEUR déclare sa créance.

Dans tous les cas, dès que le dépôt de garantie aura été ainsi imputé par le BAILLEUR, le PRENEUR sera tenu de le compléter ou reconstituer à due concurrence dans le délai de quinze jours, sans préjudice de tous les recours du BAILLEUR.

Sous réserve de son acquisition au BAILLEUR dans les cas prévus au présent Bail, il sera remboursé au PRENEUR en fin de bail, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des remises en état sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du PRENEUR à quelque titre que ce soit.

## **8.2. Garnissement des Locaux**

Le PRENEUR s'engage à tenir les Locaux constamment équipés de matériel et mobilier en quantité conforme aux usages de sa profession.

## **9. TRAVAUX**

### **9.1. Etat des lieux :**

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, et renonce à toutes réparations, lors de l'entrée dans les lieux comme en cours de bail et s'engage à effectuer les réparations locatives et d'entretien.

Le PRENEUR reconnaît bien connaître les lieux loués pour les exploiter depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1996. Par conséquent, aucun état des lieux ne sera effectué pour le présent renouvellement.

Le BAILLEUR se réserve la possibilité, en cas de travaux d'aménagement réalisés par le BAILLEUR ou le PRENEUR ou suite à son entrée dans les lieux, de réaliser un second état des lieux d'entrée, au cours de la première année du Bail, qui viendra se substituer à l'état des lieux d'entrée réalisé à la prise de possession.

Il en sera de même au jour du départ des lieux du PRENEUR.

Dans l'hypothèse où le défaut d'établissement de cet état des lieux d'entrée serait imputable au fait du PRENEUR, le BAILLEUR pourra se prévaloir de la présomption de l'article 1731 du Code Civil.

### **9.2. Travaux par le PRENEUR**

#### **9.2.1. Règles générales**

a) Tous les travaux qui seront réalisés par le PRENEUR devront être exécutés dans des conditions strictement conformes aux règles de l'art, sous sa responsabilité et à ses frais.

b) Si les travaux concernent, ou sont susceptibles d'affecter, le gros œuvre, l'électricité, le chauffage, la climatisation, la plomberie, la protection-incendie de l'Immeuble ou des équipements sensibles de l'Immeuble ou des Locaux, le PRENEUR devra, en sus, le cas échéant, des autres autorisations prévues ci-après, obtenir l'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR qui pourra (i) l'accorder purement et simplement, ou (ii) la différer pour obtenir du PRENEUR tous documents ou études complémentaires, ou (iii) décider, en fonction de la nature ou de l'importance des travaux, de se faire assister par un ou des maître(s) d'œuvre ou technicien(s) dont les honoraires de seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige ou enfin (iv) la refuser.

En cas d'autorisation du BAILLEUR, le PRENEUR devra :

- confier les travaux aux entreprises qui interviennent habituellement dans l'Immeuble, sauf accord du BAILLEUR pour laisser intervenir d'autres entreprises ;
- veiller à ce que les prescriptions éventuelles du BAILLEUR ou de ses maître(s) d'œuvre ou technicien(s) soient strictement respectées.
- inviter le BAILLEUR à la visite de constat de la bonne exécution des travaux.

c) Si les travaux envisagés nécessitent une ou plusieurs autorisation(s) administrative(s), l'autorisation du BAILLEUR sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention par le PRENEUR de cette ou ces autorisation(s) dont ce dernier devra faire son affaire personnelle à ses frais et dont il devra respecter les termes pendant toute la durée de son occupation.

d) Si l'Immeuble est ou devient en copropriété, ou si le PRENEUR n'est pas le seul Occupant de l'Immeuble et que les travaux à engager par le PRENEUR touchent à des parties communes ou à des éléments d'équipement communs de l'Immeuble ou sont susceptibles de les affecter, l'autorisation du BAILLEUR sera de plein droit

G

soumise à la condition de l'obtention des autorisations requises par le règlement de copropriété ou le cahier des charges auquel l'Immeuble est ou sera soumis ; en ce cas, le BAILLEUR se chargera de présenter la demande d'autorisation et le dossier préparés par le PRENEUR, et, sauf convention contraire, les frais afférents à cette demande seront à la charge du PRENEUR.

e) Le PRENEUR ne pourra, en aucun cas, faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, ce dont il devra préalablement s'assurer, au besoin, auprès de l'architecte du BAILLEUR ou de tout technicien qualifié connaissant l'Immeuble.

Le PRENEUR devra s'entendre directement avec toutes les compagnies de distribution, sans garantie du BAILLEUR. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales ou des réseaux résultant d'une modification par le PRENEUR devra être remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR.

f) Le PRENEUR veillera à n'effectuer ou ne laisser effectuer aucun aménagement ou installation pouvant gêner l'accès, qui devra rester aisé en permanence, aux installations techniques, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage, de climatisation, d'évacuation des eaux ou autres.

g) Il est expressément convenu que l'autorisation du BAILLEUR et le contrôle des travaux par des techniciens désignés par lui ne pourront en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du PRENEUR tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

h) Le PRENEUR s'engage enfin à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables à l'Immeuble ou aux Locaux et à indemniser le BAILLEUR de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

### **9.2.2. Travaux d'aménagement et de modification des Locaux par le PRENEUR**

Lors de son entrée en jouissance, le PRENEUR pourra aménager les Locaux conformément au descriptif et aux plans qu'il aura préalablement soumis pour accord écrit au BAILLEUR.

Après l'exécution des travaux d'aménagement initiaux, le PRENEUR ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation écrite et expresse du BAILLEUR ou sans respecter les conditions définies par ce dernier.

D'une manière générale, le dépôt de tout nouveau dossier de demande d'autorisation administrative sera subordonné à l'obtention de l'autorisation préalable écrite du BAILLEUR.

### **9.2.3. Travaux dus par le PRENEUR**

a) - Le PRENEUR devra tenir en très bon état les Locaux (ou l'Immeuble s'il en est le seul locataire) pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, et jusqu'à son départ, et aura à sa charge tous travaux de réparations, réfections, remplacements, mises ou remises aux normes qui pourraient être nécessaires y compris celles ou ceux qui seraient dus à la vétusté ou à la force majeure.

Il assumera donc tous les travaux nécessaires y compris le remplacement des gros équipements, ainsi que les travaux prescrits par l'autorité administrative, ou encore les travaux de ravalement.

Les présentes dispositions s'entendent sous réserve des travaux demeurant à la charge exclusive du BAILLEUR, en application de l'article L145-40-2 du Code de Commerce et qui sont rappelés en annexe 2 du présent Bail.

Il devra notamment maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des Locaux, les installations techniques et notamment les installations de chauffage et de climatisation, les équipements, les vitres, les vitrines et les portes et tous accessoires, et remplacer ce qui ne pourrait être réparé.

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

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

b) - En cas d'inexécution par le PRENEUR, au cours de son occupation, des travaux que le Bail met à sa charge, le BAILLEUR pourra, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse (ce délai pouvant être abrégé à la demande du BAILLEUR en cas de situation de

G 

dangereuse), engager lui-même pour le compte et aux frais du PRENEUR, et par les entreprises de son choix, tous travaux nécessaires.

Il est spécialement convenu qu'en pareille hypothèse, le BAILLEUR ne sera tenu de demander aucune autorisation judiciaire pour réaliser les travaux aux dépens du PRENEUR, et ce par dérogation à l'article 1144 du Code civil, et que la procédure ci-après s'imposera aux Parties.

Avant d'engager les travaux, le BAILLEUR notifiera au PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le devis descriptif et estimatif des travaux et le PRENEUR disposera alors, à peine d'irrecevabilité de sa contestation et d'exigibilité immédiate du montant des sommes ainsi notifiées, d'un délai de quinze (15) jours à compter de la présentation de ladite lettre pour faire connaître au BAILLEUR, par la même voie, ses éventuelles observations ou ses contre-propositions qui, à peine de nullité, devront être accompagnées d'au moins un devis établi par une entreprise qualifiée.

A défaut d'accord à la suite de cet envoi, le BAILLEUR pourra faire engager les travaux par l'entreprise de son choix et les Parties conviennent dès maintenant que la charge des travaux et le montant de l'indemnité éventuellement due au BAILLEUR par le PRENEUR seront fixés par un expert choisi d'un commun accord entre elles ou, à défaut, désigné sur requête de la plus diligente d'entre elles par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance de Grenoble. L'expert ainsi désigné notifiera dans les trois mois de sa saisine un avis écrit dont les Parties s'engagent également dès à présent à accepter les conclusions sans aucun recours possible.

Si l'expert fixe une indemnité à la charge du PRENEUR, ce dernier devra s'en acquitter, ainsi que du montant des honoraires de l'expert, sous quinze (15) jours de la notification de l'avis.

c) – Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce sous peine d'être tenu personnellement à lui rembourser le montant du préjudice direct et indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Le PRENEUR devra également rembourser au BAILLEUR tous frais engagés par ce dernier pour pallier le défaut d'exécution des dégradations commises dans les Locaux ou dans d'autres parties de l'Immeuble et résultant de son fait, du fait de son personnel ou de celui de ses visiteurs.

### **9.3. Travaux dans l'Immeuble dont dépendent les Locaux**

Dans le cas où le BAILLEUR ou, le cas échéant, la copropriété, déciderait d'effectuer des travaux dans l'Immeuble et/ou les Locaux et/ou la voie publique, le PRENEUR s'engage :

- à déplacer à ses frais et dans le délai requis tous mobiliers, matériels et autres objets dont la présence gênerait l'exécution des travaux ;
- à déposer à ses frais et dans le délai requis tous coffrages, agencements, décorations, plaques, enseignes, et installations quelconques, dont l'enlèvement sera nécessaire pour l'exécution des travaux. ;
- à laisser traverser ses Locaux par toutes canalisations nécessaires ;
- à supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices de l'eau, de l'électricité, des fluides de chauffage et de conditionnement d'air ou de télécommunications.

Dans tous les cas, le PRENEUR souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux qui seraient ainsi exécutés, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si cette dernière excédait vingt-et-un jour, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Dans le cas où lesdits travaux seraient entrepris par le BAILLEUR, ce dernier s'engage à les faire exécuter sans interruption sauf cas de force majeure, et à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour réduire autant que faire se peut la gêne qui pourra en résulter pour le PRENEUR. A cet effet, le BAILLEUR s'efforcera de tenir compte des souhaits du PRENEUR quant au calendrier des travaux.

### **9.4. Accession – Rétablissement**

Tous agencements, embellissements, constructions, améliorations et installations (ci-après les « agencements ») faits ou payés par le PRENEUR dans les lieux loués, y compris faux-plafonds et cloisons mobiles, deviendront à la fin du bail au cours duquel ils auront été faits, si bon semble au BAILLEUR, ou à défaut au départ du PRENEUR,

h

10

la propriété du BAILLEUR sans indemnité à sa charge.

Néanmoins, il est expressément convenu que le transfert au BAILLEUR des risques et des charges relatifs aux agencements ne se produira qu'au départ du PRENEUR, de sorte que jusqu'à ce départ, le PRENEUR ou ses successeurs demeureront seuls tenus des travaux de toute nature (réparations, réfections, remplacements, mises aux normes, travaux demandés par l'administration, même pour vétusté) que lesdits agencements nécessiteraient, ainsi que de leur couverture d'assurance par des polices appropriées, et ce sans recours contre le BAILLEUR et afin que ce dernier ne soit pas recherché à leur sujet.

Le PRENEUR ne pourra, même en cours de bail, démonter ou retirer les agencements définis à l'alinéa qui précède sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

De plus, nonobstant l'accession qui se serait produite à la cessation d'un Bail antérieur conclu entre les Parties et renouvelé depuis lors, il est convenu que le BAILLEUR aura toujours le droit d'exiger du PRENEUR, à son départ, le rétablissement des Locaux, en tout ou partie, dans l'état antérieur aux travaux du PRENEUR, aux frais de ce dernier ; en ce cas, le BAILLEUR aura, en outre, le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires, ou le paiement par le PRENEUR d'une indemnité représentative de leur coût.

#### **9.5. Etat de restitution des Locaux**

Au plus tard le jour de l'expiration du bail, il sera établi par huissier de justice contradictoirement et aux frais partagés du BAILLEUR et du PRENEUR, sur convocation du BAILLEUR, un état des lieux de sortie qui comportera le relevé éventuel des réparations lui incombant.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent suite à la convocation par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 48 heures à l'avance aux dates et heures convenues pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par le Maître d'œuvre du BAILLEUR, auquel les deux parties donnent d'ores et déjà et à cet effet mandat irrévocable.

L'état des lieux ainsi dressé aura, en conséquence, valeur contradictoire.

Le PRENEUR devra, à son départ, rendre les Locaux en très bon état après avoir fait effectuer à ses frais tous éventuels travaux de réparations, réfections et remplacements nécessaires à cet effet, et le cas échéant toutes remises en l'état primitif comme il est dit à l'article « Etat des Lieux ».

A défaut, le BAILLEUR fera établir un descriptif-estimatif des éventuels travaux de réparations, réfections et remplacements et le notifiera au PRENEUR qui disposera d'un délai de quinze jours calendaires pour lui en payer le montant ou, en cas de désaccord, pour consigner celui-ci entre les mains du BAILLEUR ou sur un compte spécialement affecté au privilège du BAILLEUR et pour faire dresser un ou plusieurs autres devis par des entreprises qualifiées.

De convention expresse, le BAILLEUR pourra, à son choix, faire procéder auxdits travaux ou en conserver le montant à titre d'indemnité forfaitaire à ce titre.

## **10. CONDITIONS DE JOUISSANCE**

### **10.1. Occupation personnelle**

Le PRENEUR devra occuper personnellement et paisiblement les Locaux et les exploiter en permanence. Il ne pourra ni les sous-louer, ni y domicilier ou se substituer aucune personne, même à titre gratuit, ni mettre son fonds de commerce en location-gérance, sans l'accord préalable et par écrit du BAILLEUR.

Dans le cas où le BAILLEUR autoriserait expressément une sous-location, l'acte devra rappeler expressément que les Locaux forment conventionnellement et dans la commune intention des parties comme du BAILLEUR un tout indivisible et devra satisfaire aux conditions auxquelles le BAILLEUR aura subordonné son autorisation.

### **10.2. Obligation de maintien de la surface de vente OU Exploitation commerciale**

Le PRENEUR s'engage à transmettre au BAILLEUR et ce, chaque année, une copie de la déclaration qu'il adresse à l'Organic précisant notamment la surface de vente exploitée en m<sup>2</sup>, qui ne devra jamais être inférieure à la surface constatée lors de l'état des lieux d'entrée, conformément au plan annexé aux présent Bail.

G 11 AB

### **10.3. Occupation conforme aux lois et règlements**

Le PRENEUR s'oblige à respecter toute réglementation présente ou à venir et à en supporter les conséquences en matière d'Environnement et de Santé publique et notamment celles relatives à l'amiante, à l'élimination et au tri sélectif des déchets (Article L. 541-2 et suivants du Code de l'environnement), à la lutte contre le bruit (art. L. 571-1 et suivants du Code de l'environnement), à la législation sur l'eau (Articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement), et s'engage à n'exercer dans les lieux aucune activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la Santé publique ou l'environnement.

Le PRENEUR a pris les Locaux en location afin d'y exploiter un établissement recevant du public.

Il déclare parfaitement connaître les prescriptions légales et réglementaires applicables à ce type d'exploitation, et notamment les règles édictées par le code de la construction et de l'habitation et le Règlement de sécurité du 25 juin 1980 ainsi que les règles sanitaires, environnementales et d'accessibilité.

Il déclare en outre avoir pris la mesure, avant de conclure le présent bail, de toutes éventuelles mises en conformité à effectuer dans les Locaux afin de permettre leur exploitation régulière et vouloir en assumer l'exécution et le coût sans recours contre le BAILLEUR et au contraire en garantissant ce dernier de toute réclamation ou action en relation avec les règles visées à l'alinéa qui précède.

Le PRENEUR s'engage à respecter parfaitement toutes les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes.

Le PRENEUR s'oblige notamment à :

- installer un nombre suffisant d'extincteur dans les locaux,
- maintenir en bon état de fonctionnement ces appareils et les faire contrôler annuellement,
- afficher les consignes et plans d'évacuation indiquant la conduite à tenir en cas d'incendie,
- ne pas obstruer les accès et ouvertures des portes de sortie.

D'une manière générale, le PRENEUR devra se soumettre à tous règlements d'hygiène et de sécurité susceptible de prévoir la désignation d'un responsable de sécurité par entreprise, de même qu'à toutes prescriptions émises par la société chargée de l'administration de l'Immeuble.

Il devra se conformer à toute nouvelle disposition légale ou réglementaire en matière d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité.

Il devra également fournir chaque année au BAILLEUR une copie des rapports de visite ainsi que des certificats de contrôle des certificats de contrôle annuel des installations électriques et des équipements de prévention des incendies.

Il transmettra sans délai au BAILLEUR toute correspondance émanant de la commission de sécurité et d'accessibilité ainsi que les comptes-rendus de visite et rapports de ces commissions.

### **10.4. Utilisation des parties privées et communes**

Le PRENEUR s'engage :

- A jouir des biens loués en bon père de famille et suivant leur destination ;
- A respecter et faire respecter par son personnel et ses visiteurs les stipulations du Bail, du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'Immeuble et leurs évolutions ultérieures, ainsi que les instructions qui pourront lui être notifiées par le BAILLEUR pour améliorer la sécurité, l'hygiène ou l'environnement de l'Immeuble.

Le BAILLEUR pourra en cas de nécessité interdire ou restreindre l'accès à tout ou partie des surfaces communes et prendre toutes mesures à cet effet, comme fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions et constructions, des réparations, des changements ou modifications, sans que le PRENEUR puisse s'y opposer ou réclamer des indemnités ou une diminution du loyer ou des charges.

Le BAILLEUR se réserve d'une manière générale le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, des changements ou modifications aux surfaces communes et à toutes autres parties de l'Immeuble concernant leur utilisation.

G

12

- A prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse constituer pour les voisins ou tiers un danger ou une nuisance ; Il veillera à ne rien faire ni laisser faire par ses préposés, fournisseurs, ou clients qui puisse porter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et quant aux affichages, publicité ou enseignes pouvant nuire à l'esthétique de l'Immeuble, et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.
- A ne poser aucune enseigne lumineuse ou autre, sans l'approbation préalable du BAILLEUR et s'il y a lieu après avoir recueilli toutes autorisations requises (administration et, le cas échéant, copropriété), étant entendu que le PRENEUR devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi que les règles fixées pour l'Immeuble et assumer seul et à ses frais l'entretien de ces enseignes et leur dépose avec remise en parfait état des parties d'Immeuble sur lesquelles elles étaient installées.
- A ce titre, il est précisé que le BAILLEUR se réserve la faculté d'installer dans sa propriété, y compris sur la façade de l'Immeuble, toute enseigne, publicité, panneau, sigle ou marque, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR, sans que cela ne puisse entraîner de sa part de quelconque demande de diminution du loyer ou d'indemnité.
- A ne rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et il devra sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le BAILLEUR sans délai et par écrit de toute atteinte qui sera portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées et qui rendraient nécessaires des travaux de réparation.
- A se conformer pour l'exécution de son activité, aux prescriptions d'hygiène, lois, règlements administratifs ;

#### **10.5. Parkings et aires de circulations**

Le PRENEUR ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf y apposer une signalisation autorisée par le BAILLEUR ou le syndic de copropriété s'il y a lieu.

Le PRENEUR utilisera ses emplacements pour y garer des véhicules à l'exclusion de toute autre utilisation (réparation, lavage, dépôt, etc..).

### **11. VISITE DES LIEUX**

Le PRENEUR s'engage :

a) sous réserve des autres droits de visite prévus au présent Bail, à laisser dans le cas où le BAILLEUR désirerait vendre les Locaux, visiter les Locaux par toute personne munie d'une autorisation du BAILLEUR tous les jours ouvrables, le samedi exclu, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

b) de même, à permettre la visite des lieux aux mêmes heures des jours ouvrables à toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location à partir du jour où un congé aura été donné par l'une ou l'autre des Parties ainsi qu'à partir du jour où la résiliation du Bail serait amiablement convenue ou judiciairement prononcée. Il devra dans le même temps laisser le BAILLEUR apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

### **12. ASSURANCES**

#### **12.1. Polices souscrites par le BAILLEUR**

La souscription de polices d'assurances destinées à garantir les Locaux et l'Immeuble objet du Bail est exclusivement réservée au BAILLEUR en sa qualité de propriétaire, sauf convention contraire.

Ces polices garantissent l'Immeuble objet du Bail, pour sa valeur de reconstruction, contre les risques principaux suivants : l'incendie, la foudre, les tempêtes et autres catastrophes naturelles, les attentats, la responsabilité civile du propriétaire, la perte de loyer, les honoraires d'experts.

Le Bailleur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers le Preneur et ses assureurs.

6 13 

Réciproquement le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, ainsi qu'envers le Syndicat de Copropriété, et ses assureurs si l'Immeuble est ou devient en copropriété.

Sur simple demande de l'une des Parties, l'autre Partie devra lui fournir les justificatifs de la souscription d'une police conforme au présent Bail.

La renonciation réciproque à recours entre le Preneur et le Bailleur engage tant les Parties que leurs assureurs ; elle devra en conséquence être communiquée auxdits assureurs avant tout contrat souscrit ou à souscrire par chacune des Parties. Les Parties s'engagent à obtenir de leurs assureurs un engagement écrit de renonciation conforme au présent article.

**Le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la totalité des primes afférentes aux polices souscrites par le BAILLEUR.**

Le PRENEUR devra, en outre, rembourser au BAILLEUR, sur simple demande de celui-ci et sur justification, les primes et surprimes résultant des polices ainsi souscrites.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne soit pour le BAILLEUR, soit pour les colocataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées tant par le BAILLEUR que par les colocataires ou voisins, en tout cas de garantir le BAILLEUR contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Il est expressément convenu que le BAILLEUR pourra à tout moment pendant la durée du bail, souscrire lui-même ou demander au PRENEUR de souscrire toutes assurances que la législation imposerait ainsi que celles qui pourraient être nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, particulièrement dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux par le PRENEUR.

**12.2. Polices à souscrire par le PRENEUR**

De son côté, le PRENEUR sera tenu de faire assurer par une ou plusieurs polices, les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances : tous les aménagements réalisés par lui, en valeur de reconstruction et/ou remise de leur état à neuf et écartant en toute hypothèse la règle de la proportionnelle, ainsi que sa responsabilité civile locative en valeur de reconstruction à neuf, ainsi que ses biens propres, matériels, mobiliers, marchandises, contre l'incendie, sa responsabilité civile, le vol, les explosions, la foudre, les tempêtes et autres catastrophes naturelles, les attentats, les dommages électriques, les dégâts des eaux, de même que la responsabilité civile exploitation, les recours des voisins et des tiers.

De plus, le PRENEUR devra se faire assurer pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge contre les risques de chantier.

Le PRENEUR devra pouvoir justifier à tout moment de l'existence de ses polices, de la clause de renonciation à tous recours définie ci-dessus ainsi que du paiement régulier des primes relatives à ces polices.

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

**Une attestation d'assurance sera remise par le PRENEUR au BAILLEUR à la prise d'effet du Bail et chaque année sur demande de celui-ci.**

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par les Compagnies d'Assurances en cas de sinistre seront affectées au privilège du BAILLEUR, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

**13. RENONCIATION A RECOURS DU PRENEUR**

Outre les éventuelles renonciations à recours prévues à l'article « Assurances » ci-dessus, le PRENEUR renonce

5 14

à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs :

1. en cas de vol ou tentative de vol ou autre acte de malveillance dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux ou dépendances, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la remise en état des Locaux ;
2. en cas d'interruption de fournitures ou de prestations, notamment dans le service du chauffage, de l'eau ou de l'électricité, sauf carence persistante de BAILLEUR.
3. en cas de dégâts causés aux lieux et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, ou d'humidité.
4. en cas de vols, dégradations, accidents, dont le PRENEUR pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu.

#### **14. DESTRUCTION OU EVACUATION DES LOCAUX**

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

a) En cas de destruction totale des Locaux, ou de tout autre événement rendant nécessaire l'évacuation totale des Locaux pour une durée prévisible supérieure à six mois, le Bail sera résilié de plein droit à la demande du BAILLEUR ou du PRENEUR.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, la durée prévisible d'évacuation des Locaux consécutive à un événement autre que la destruction sera déterminée, sauf accord des Parties, par un expert désigné par elles deux ou sur requête de l'une d'elles par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'Immeuble.

b) En cas de destruction partielle des Locaux inférieure à 50%, le BAILLEUR aura seul le droit d'opter entre la poursuite du Bail avec réduction du loyer proportionnellement à la partie inutilisable des Locaux et pendant le temps de cette non-utilisation, ou sa résiliation.

c) En cas de destruction partielle des Locaux supérieure à 50%, le BAILLEUR aura le droit d'opter entre la poursuite du Bail avec réduction du loyer proportionnellement à la partie inutilisable des Locaux et pendant le temps de cette non-utilisation, ou sa résiliation. Le PRENEUR pourra exiger la résiliation du Bail si bon lui semble.

d) Dans tous les cas prévus aux paragraphes a), b) et c) aucune indemnité ne sera due réciproquement sauf en cas de manquement imputable à l'une ou à l'autre Partie à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

Chacune des Parties conservera néanmoins tous les droits qu'elle tient des polices d'assurances souscrites, conformément aux stipulations de l'article « Assurance » des présentes.

#### **15. CESSION**

15.1. Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent Bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce créé dans les lieux conformément aux dispositions légales en vigueur, et sous la triple condition :

- que le BAILLEUR n'ait pas usé du droit de préférence qui est ci-après convenu à son profit,
- qu'il ait donné son agrément à la cession dans les conditions ci-après,
- que le PRENEUR soit à jour de toutes ses obligations envers le BAILLEUR (sous la seule réserve des dispositions légales impératives applicables en cas de procédure collective du PRENEUR).

Dans tous les cas, un exemplaire original de la cession ou sous location devra être remis gratuitement et sans délai au BAILLEUR.

15.2. En cas de projet de cession par le PRENEUR de son droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préférence pour lui ou toute personne qu'il voudra se substituer.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera tant au preneur initial qu'aux cessionnaires ou bénéficiaires

successifs, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

a) A cet effet, le PRENEUR devra inviter le BAILLEUR à exercer son droit de préférence ou à donner son agrément à la cession, en lui adressant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une notification qui, à peine de nullité de la notification et de tous actes subséquents, devra être accompagnée du projet d'acte intégral mentionnant notamment les noms et adresse du candidat cessionnaire, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ; la lettre de notification devra en outre préciser les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de la cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

b) Le BAILLEUR aura la faculté, dans les quarante-cinq jours de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa décision d'exercer le droit de préférence qui lui est conféré, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituera, et, à défaut, d'agréer ou de refuser l'agrément.

Si le BAILLEUR n'exerce pas son droit de préférence, il ne pourra refuser de donner son agrément à la cession que pour un motif légitime tel, notamment, qu'une insuffisance manifeste de solidité financière du cessionnaire pressenti.

A défaut de réponse du BAILLEUR dans le délai de quarante-cinq jours, son droit de préférence sera éteint et son agrément sera tacitement et définitivement acquis.

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

Cette cession prendra la forme d'un acte de résiliation du Bail, et s'effectuera moyennant le paiement par le BAILLEUR d'une indemnité de résiliation égale au prix mentionné au projet de cession du fonds éventuellement augmenté du coût des obligations en nature qui devaient peser sur le candidat acquéreur.

d) Si le BAILLEUR n'exerce pas son droit de préférence, la cession devra être régularisée dans les trois mois au plus tard de la première notification du projet au BAILLEUR. A défaut, le PRENEUR devra recommencer la procédure prévue ci-dessus.

En outre, dans tous les cas de renonciation du BAILLEUR à exercer son droit de préférence, si la cession est consentie à des conditions ou à un acquéreur différent de ceux mentionnés dans la notification initiale, le PRENEUR devra recommencer la procédure ci-dessus à défaut de quoi la cession serait nulle et inopposable au BAILLEUR, sans préjudice de la clause résolutoire prévue par le présent Bail.

L'acte de cession devra dans tous les cas être signifié par le PRENEUR au BAILLEUR conformément à l'article 1690 du code civil dans les quinze jours de sa signature. La signification devra contenir la justification du respect des stipulations qui précèdent.

---

15.3. Dans tous les cas de cession autorisés, le PRENEUR demeurera garant et répondra solidairement de son cessionnaire ou bénéficiaire et de tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du Bail, envers le BAILLEUR ou ses ayants-droit.

Cette solidarité durera jusqu'à la cessation du Bail ou du maintien dans les lieux du locataire après cessation du Bail, pendant trois (3) ans à compter de la date d'effet de la cession, tant (i) pour le paiement de toutes sommes dues en vertu du Bail comme des éventuelles indemnités d'occupation qui seraient dues au-delà de son expiration, (ii) que pour l'exécution des charges et conditions du Bail.

Toutefois, pour la mise en œuvre de la clause de garantie, par dérogation aux dispositions de l'article L145-16-1 du Code de Commerce, le BAILLEUR devra avoir préalablement informé le cédant de tout défaut de paiement du Cessionnaire dans le délai maximum de six mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Réciproquement, tout cessionnaire ou bénéficiaire du Bail sera, de plein droit et par le simple effet de la transmission du droit au Bail, solidairement tenu avec son cédant ou les précédents bénéficiaires du Bail, envers le BAILLEUR ou ses ayants-droit, au paiement des sommes dues et à l'exécution des conditions du Bail dont lesdits cédant ou bénéficiaires étaient redevables, même s'il s'agit de dettes ou d'obligations antérieures à la cession.

S  16

Cette clause devra être littéralement rappelée dans tout acte de cession.

15.4. Les stipulations du présent article « Cession » sont intégralement applicables dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'égard du PRENEUR.

Le PRENEUR, et, le cas échéant, son administrateur ou son liquidateur, devront faire en sorte que le BAILLEUR soit convoqué avec un délai suffisant pour faire valoir ses droits devant le Tribunal de Commerce appelé à statuer le cas échéant sur le projet de cession de l'entreprise comprenant le droit au présent Bail.

A défaut de respect des stipulations qui précèdent, la cession serait inopposable au BAILLEUR, sans préjudice de la mise en cause par ce dernier de toutes responsabilités encourues dans le cas où ce non-respect lui aurait causé un préjudice.

15.5. Les parties conviennent de déroger expressément aux dispositions de l'article L145-46-1 du Code de Commerce, le PRENEUR déclarant par les présentes renoncer au droit de préférence prévu par ledit article.

## **16. INFORMATIONS ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

### **16.1. Amiante**

Le « Dossier technique amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique et la fiche récapitulative seront remis par le BAILLEUR au PRENEUR à sa demande.

### **16.2. Etat des risques naturels et technologiques**

L'article L.125-5 du Code de l'Environnement fait obligation au BAILLEUR de fournir à son PRENEUR un état des risques naturels, miniers et technologiques si l'Immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels, miniers prévisibles ou dans une zone de sismicité. Si tel est le cas, l'état des risques naturels, miniers et technologiques établi en application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement est visé ci-après.

L'article L.125-5 du Code de l'environnement fait par ailleurs obligation au BAILLEUR d'informer par écrit son PRENEUR de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé en l'application des dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement.

Le BAILLEUR remettra au PRENEUR, un Etat des Risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les locaux, établi conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 et suivants du Code de l'Environnement, à la demande du Preneur.

~~Le BAILLEUR déclare que les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L.125-8 du Code des Assurances), et ce depuis qu'il en est propriétaire.~~

### **16.3. Diagnostic de performance énergétique**

Le BAILLEUR n'est pas en mesure au jour de la signature du Bail, et ce conformément aux articles L. 134-1 à L.134-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et aux décrets d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 et n° 2006-1147 du 14 septembre, de fournir au PRENEUR un Diagnostic de Performance Énergétique.

Le BAILLEUR rappelle au PRENEUR que le Diagnostic de Performance Énergétique n'a qu'une valeur informative. Le PRENEUR renonce donc d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR à ce titre.

### **16.4. Informations - Charges - Impôts, Taxes et Redevances de l'ensemble Immobilier et/ou de l'Immeuble**

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 :

- Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois dernières années précédant la signature du présent Bail et leur coût (annexe 2),
- Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du présent Bail assorti d'un budget prévisionnel (annexe 2). Il est rappelé que ceci est indiqué à titre purement informatif et non exhaustif, le Bailleur n'ayant aucune obligation de réaliser les travaux indiqués.

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

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois années précédentes au titre des parties communes en précisant leur coût.
- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

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.

Le PRENEUR s'engage à remettre, à première demande du Bailleur, copies de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie lui permettant d'effectuer ou d'actualiser ce diagnostic, ainsi qu'à laisser tous diagnostiqueurs et techniciens missionnés par le Bailleur pénétrer dans les Locaux afin d'actualiser ce document s'il y a lieu.

## **17. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le PRENEUR s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Il s'engage à prendre toutes dispositions pour que son activité se fasse sans atteinte à l'environnement.

Dans le cas où ses activités génèreraient une pollution ou une atteinte à l'environnement, le PRENEUR ferait immédiatement le nécessaire pour y porter remède et en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Le PRENEUR fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets.

En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise et sans indemnité.

S'il exploite dans les Locaux une installation classée pour la protection de l'environnement, il devra en permanence, et à son départ, respecter et exécuter toutes les prescriptions légales et réglementaires à la charge des exploitants.

## **18. DECLARATIONS ET INFORMATIONS JURIDIQUES**

Les Parties ainsi que les signataires qui les représentent déclarent qu'ils ont la pleine capacité de conclure le Bail et que rien ne s'oppose à sa conclusion ou n'est susceptible d'en compromettre la validité.

Le PRENEUR s'engage, en outre, à aviser le BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans un délai maximum de quinze jours calendaires :

- De la survenance éventuelle d'une cessation de ses paiements, et/ou d'une déclaration de cessation de ses paiements, et/ou du prononcé d'une décision de justice ouvrant à son égard une procédure de conciliation, sauvegarde, suspension des poursuites, règlement amiable, redressement ou liquidation judiciaire.
- De tout changement important dans sa structure ou sa direction.

## **19. CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail ou des dispositions légales ou réglementaires qui lui sont applicables, ou de payer exactement et intégralement à son échéance une

somme due à titre de loyers, charges, pénalités, intérêts, frais, rappel de loyers, intérêts et accessoires après fixation amiable ou judiciaire, ou indemnités d'occupation, le Bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire un mois après un commandement de payer ou d'exécuter contenant une déclaration par ledit BAILLEUR de son intention d'user si bon lui semble du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le PRENEUR refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance.

Les stipulations alternatives ci-après seront applicables après délivrance d'un commandement de payer ou d'exécuter.

**a) En cas de résiliation imputable au PRENEUR :**

Le dépôt de garantie constitué par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR demeurera acquis à ce dernier, et ce à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de toutes autres indemnités et de son droit au paiement des loyers, charges et accessoires.

Dès la résiliation, le PRENEUR sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le BAILLEUR et le cas échéant jusqu'à remise en état des lieux comme il est dit à l'article « Etat de restitution des locaux », d'une indemnité d'occupation ou d'immobilisation journalière égale au double du montant du loyer principal journalier en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer), augmentée de la TVA au taux en vigueur.

En outre, le PRENEUR devra verser le jour de la résiliation, une indemnité égale à six mois de loyer plus charges, pour couvrir forfaitairement les démarches et le temps nécessaires à la relocation des Locaux.

Enfin, le PRENEUR supportera l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais et honoraires d'actes extrajudiciaires et de garde-meubles, que le BAILLEUR aura exposés.

Les stipulations ci-dessus interviennent sous réserve de tous autres dommages et intérêts.

**b) En cas de non résiliation :**

Dans le cas où les poursuites ou mesures conservatoires exercées par le BAILLEUR contre le PRENEUR ne seraient pas suivies de résiliation, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR la pénalité de 10 % prévue à l'article « Paiement des loyers et accessoires » ci-dessus, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

## **20. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent Bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution des clauses et conditions des présentes une charge solidaire et indivisible.

## **21. NULLITE D'UNE CLAUSE OU PARTIE DE CLAUSE**

Les Parties conviennent que la nullité de l'une quelconque des stipulations du Bail ou de la partie d'une stipulation du Bail n'emportera ni la nullité de l'intégralité du Bail, ni même celle de la clause qui subsistera, après retranchement de la seule disposition annulée, les Parties entendant que seules les strictes dispositions susceptibles d'illicéité soient annulées, de manière que les stipulations du contrat n'en soient affectées que du strict nécessaire à la conformité du bail avec les dispositions légales impératives.

Dans ce cas, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent.

## **22. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile à :

S 

- le BAILLEUR : au siège social de la société
- le PRENEUR : au siège de la société visé en comparaison

### **23. ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour tous litiges relatifs aux présentes relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les Parties attribuent compétence aux tribunaux du lieu de situation de l'Immeuble, nonobstant la pluralité des défendeurs ou tout appel en garantie.

### **24. FRAIS – DROITS - HONORAIRES**

Les frais afférents à l'établissement du Bail et de ses suites seront à la charge du PRENEUR.

Au cas où le PRENEUR demanderait à faire enregistrer le Bail, les frais correspondants seront à sa charge.

Le Bail entrant dans le champ d'application de la T.V.A., celle-ci sera également à la charge du PRENEUR, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

Le PRENEUR devra en outre rembourser au BAILLEUR les frais d'actes extrajudiciaires, et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent, sans préjudice de l'application complémentaires des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

### **LISTE DES ANNEXES**

**Annexe 1** : Plan des Locaux

**Annexe 2** : Liste des catégories d'impôts, taxes, redevances et charges

**Annexe 3** : Etat récapitulatif des travaux – article L. 145-40-2 du Code de commerce

Fait à Echirolles

Le 2 janvier 2019

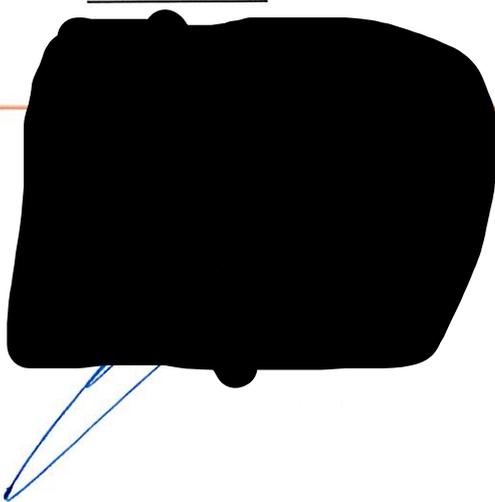
En deux originaux, dont un exemplaire a été remis à chacune des Parties qui le reconnaît,

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**

KERIA

Aurélie Barbe





## ANNEXE 2 :

### INVENTAIRE DES CATEGORIES D'IMPOTS, TAXES, REDEVANCES ET CHARGES, CONFORMEMENT A L'ARTICLE L. 145-40-2DU CODE DU COMMERCE

#### a) Charges supportées par le Preneur :

Charges particulières afférentes aux Locaux (quote-part : 100%):

- Travaux de maintenance, d'entretien, de Réfection, de mise aux normes et de réparation afférente aux Locaux et qui sont à la charge du Preneur en application du Bail, ainsi que les honoraires liés à la réalisation desdits travaux.
- Primes d'Assurance des parties privatives

Charges communes afférentes à l'Immeuble (quote-part : prorata de la surface louée):

- Travaux de maintenance, d'entretien, de Réfection, de mise aux normes de remplacement, d'amélioration et de réparation afférents aux parties communes et équipements communs de l'Immeuble et qui sont à la charge du Preneur en application du Bail, ainsi que les honoraires liés à la réalisation desdits travaux.
- Primes d'Assurance des parties communes de l'Immeuble
- Honoraires de syndic et frais divers de la copropriété
- Frais d'eau, d'électricité, de chauffage des parties communes de l'Immeuble
- Frais de voirie, de canalisation des parties communes de l'Immeuble
- Frais divers afférents au matériel d'éclairage, de protection incendie des parties communes de l'Immeuble
- Nettoyage et entretien des extérieurs, parkings et espaces verts, des parkings, des toitures, des installations et équipements communs, notamment de sécurité
- Salage, déneigement des parkings et parties communes de l'Immeuble
- Coût d'acquisition, d'entretien, de réparation et de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien et de prévention utilisés dans les parties communes,

Charges communes afférentes à l'Ensemble Immobilier (quote-part : prorata de la surface louée):

Frais, charges et réparations afférents aux parties et équipements communs ci-après :

- Travaux de maintenance, d'entretien, de Réfection, de mise aux normes de remplacement, d'amélioration et de réparation afférents à l'Ensemble Immobilier et qui sont à la charge du Preneur en application du Bail, ainsi que les honoraires liés à la réalisation desdits travaux
- Primes d'assurance de l'Ensemble Immobilier
- Honoraires de syndic et frais divers de l'Ensemble Immobilier
- Frais d'eau, d'électricité, de chauffage de l'Ensemble Immobilier
- Frais de voirie, de canalisation de l'Ensemble Immobilier
- Frais divers afférents au matériel d'éclairage, de protection incendie de l'Ensemble Immobilier
- Nettoyage et entretien des extérieurs, parkings et espaces verts, des parkings, des toitures, des installations et équipements communs, notamment de sécurité de l'Ensemble Immobilier
- Salage, déneigement des parkings et parties communes de l'Ensemble Immobilier
- Rémunérations et charges sociales éventuelles du personnel affecté à l'ensemble immobilier commercial ou des entreprises extérieures chargées de la sécurité et de la circulation dans les surfaces communes, du gardiennage, et de l'entretien des parties communes ;
- Coût d'acquisition, d'entretien, de réparation et de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien et de prévention utilisés dans les parties communes de l'Ensemble Immobilier,

5

27  
103

## **b) Impôts, taxes et redevances supportées par le Preneur :**

La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, notamment la Taxe d'Ordures Ménagères, les frais de gestion directe de la fiscalité locale dans leur totalité, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement, appelés par l'administration au BAILLEUR seront répercutées sur le PRENEUR suivant les modalités de répartition suivantes :

- S'agissant de Locaux situés dans un Immeuble dont le Preneur est l'unique occupant : Remboursement de la totalité des taxes, impôts et redevances et des frais de gestion directe de la fiscalité locale, afférentes à l'Immeuble
- S'agissant de Locaux situés dans un Immeuble en copropriété ou dont le Preneur n'est pas le seul occupant ou appartenant à un Ensemble Immobilier :
  - Remboursement de la totalité des taxes, impôts et redevances et des frais de gestion directe de la fiscalité locale, afférentes aux Locaux occupés par le Preneur
  - Remboursement des taxes, impôts et redevances afférents aux parties communes et des frais de gestion directe de la fiscalité locale, au prorata de la surface louée par rapport à l'ensemble des surfaces de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier.

## **c) Charges locatives, impôts, taxes, redevances et travaux ne pouvant être imputés au Preneur :**

- Les impôts notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'Immeuble. Toutefois, peuvent être imputés au Preneur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement.
- Les honoraires liés à la gestion des loyers du local ou de l'Immeuble faisant l'objet du bail,
- Les charges, impôts, taxes, redevances, et le coût des travaux relatifs aux locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

G 23 B

**ANNEXE 3**

**ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX**

**ARTICLE L.145-40-2 DU CODE DE COMMERCE**

Ces indications sont transmises à titre informatif.

Le Preneur déclare que les montants indiqués n'ont pas été déterminants dans le choix de conclure le présent Bail

**a) Travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années précédant la date de prise d'effet du Bail**

Néant

**b) Etat prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes**

Néant

Les indications ci-dessus sont susceptibles de modifications ou d'évolutions, ce que le Preneur reconnaît.

confidential  
BOUKSIL Quentin  
etude-serrain.com  
27 juin 2025, 08:00 EDT

24

