RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

[redacted]

Ci-après désignée « Le Bailleur »

D'une part,

ET

La Société KERIA,

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 10 283 640 €, dont le siège social est 4, Rue des Tropiques, 38130 ECHIROLLES, immatriculée au R.C.S. de Grenoble, sous le numéro 324 904 267,

Représentée par Mme Aurélie HOURS agissant en qualité de Présidente du Directoire,

Ci-après désignée « Le Preneur »

D'autre part

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
4 juin 2025, 07:59 EDT

Ensemble ou individuellement encore dénommées les Parties ou une Partie,

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT

Aux termes d'un acte sous seing privé (ci-après désigné « Le Bail ») en date du 3 juin 1987, [redacted] aux droits de laquelle est venue [redacted] a donné à bail commercial à loyer, à la société KIABI, un local d'une superficie de 700m² environ, sis 49, Chemin de Mirepin à MERIGNAC (33), pour une durée de 9 ans, à compter du 15 septembre 1987, pour s'achever le 14 septembre 1996.

Aux termes d'un acte authentique reçu par M[redacted] Notaire à Roubaix, en date du 20 décembre 1989, la société [redacted] cédé son droit audit Bail, à la s[redacted]

Aux termes d'un acte authentique reçu par M[redacted], Notaire à Bordeaux, en date du 27 octobre 1992, la [redacted] a cédé son droit audit Bail à la société [redacted]

Aux termes d'un acte authentique reçu par M[redacted], Notaire à Bord[redacted] date du 20 janvier 1994, la société [redacted] cédé son droit audit Bail à la société [redacted]

Aux termes d'un acte authentique reçu pa[redacted] Notaire à Bordeaux, en date du 14 septembre 1994, la société PAMITEX, a cédé son droit audit Bail à la société France LUMIERE DIFFUSION, dont la dénomination sociale est devenue KERIA en date du 30 septembre 1998.

A son échéance du 14 septembre 1996, le Bail s'est tacitement prolongé.

Par acte authentique reçu par M[redacted] Notaire à Toulouse, en date du 31 mars 1998, la [redacted] a acquis la propriété de l'immeuble dans lequel les locaux loués se trouvent situés.

En date du 1er avril 1998, le Bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans, pour s'achever le 30 mars 2007.

Depuis lors, faute pour l'une des parties d'avoir demandé son renouvellement, le Bail s'est tacitement prolongé.

Le loyer annuel dû par le Preneur s'élève en date du 1er avril 2016 à la somme de 163.040,91 € HT, après indexation à effet du 1er avril 2016.
En outre, le Bailleur refacture au Preneur l'impôt foncier et l'assurance des locaux.
Le bail est révisé chaque 1er avril, par référence à l'indice ILC du 4ème trimestre de l'année précédent l'indexation comparé à l'indice du 4ème trimestre de l'année précédente.

Les Parties ont engagé des discussions concernant le montant du loyer, le Preneur ayant fait part au Bailleur de ses difficultés, dans un contexte économique compliqué et de l'importance majeure pour lui d'obtenir rapidement une réduction significative du montant de son loyer.

Sous réserve d'un accord du Preneur, pour le renouvellement du Bail à effet du 1er avril 2016, le Bailleur a accepté de consentir au Preneur une baisse temporaire de loyer, pendant la première période triennale.

C'est dans ce contexte, que les parties se sont rapprochées et ont décidé des termes du présent Renouvellement de Bail.

IL A ENSUITE ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le bailleur donne à Bail de renouvellement, conformément aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce et des lois et règlements subséquents, ainsi que des 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.

confidentiel
BOURSIQUENTIN
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

1. DESIGNATION

Le Bail porte sur un local à usage commercial situé sur la commune de MERIGNAC (33), 49 Rue de Mirepin, d'une surface SHON de 768 m² environ, dont 647 m² de Surface de vente, et la jouissance privative des voies d'accès, emplacements de stationnement et espaces verts,

Au sein d'un Immeuble constitué d'un bâtiment d'une surface SHON de 768 m² sur un terrain d'assiette d'une surface de 1805 m², figurant au cadastre sous le N° 59 de la section AI, pour une contenance de 18 ares 5 centiares (Ci-après « l'Immeuble »),

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

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des Locaux Loués et de l'Immeuble pour les occuper préalablement à la signature des présentes dans le cadre du Bail initial, 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 révèleraient 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 :

EQUIPEMENT DE LA MAISON

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 07:59 EDT

A défaut de toute autre activité, commerce ou profession, dont l'exercice, même à titre provisoire annexe, est formellement interdit.

La destination prévue au présent Bail ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord préalable express du BAILLEUR.

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.

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 à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci 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 commenceront à courir à compter rétroactivement **du 1er avril 2016 pour se terminer le 31 mars 2025**.

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.

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.

confidential
BOUKSIL Valentin
etude-serrano.com
21 juin 2025, 07:59:07

4. LOYER

4.1. Montant :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base **de CENT SOIXANTE TROIS MILLE QUARANTE EUROS HORS TAXES (163.040,00 € HT).**

Toutefois, par mesure de tempérance et à titre intuitu personae au Preneur, au cours de la première période triennale du Renouvellement de Bail, il ne sera appelé qu'une partie du montant du loyer annuel de base dans les conditions suivantes:

- la première année du bail : CENT TREIZE MILLE QUARANTE EUROS HORS TAXES (113.040,00 €HT) ;

- la deuxième année du bail : CENT TREIZE MILLE QUARANTE EUROS HORS TAXES (113.040,00 €HT), montant qui sera indexé dans les conditions visées à l'article 4.2 ci-dessous ;

- la troisième année du bail : CENT TREIZE MILLE QUARANTE EUROS HORS TAXES (113.040,00 €HT), montant qui sera indexé dans les conditions visées à l'article 4.2 ci-dessous ;

- à compter de la quatrième année du bail, 100% du montant du loyer annuel de base hors taxes, soit CENT SOIXANTE TROIS MILLE QUARANTE EUROS HORS TAXES (163.040,00 € HT), qui sera indexé dans les conditions visées à l'article 4.2 ci-dessous.

Audit 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.

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

4.2. Indexation du loyer :

Les parties conviennent expressément que le loyer sera indexé de plein droit **chaque 1er avril, et pour la première fois le 1er avril 2017**, en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice des loyers commerciaux 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 entre :

- ***pour la première indexation :***

- Indice du **4ème trimestre 2015 s'élevant à 108,41** (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.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 07:59 EDT

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 remettront 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.

4.3. Paiement des loyers et accessoires

Le loyer et ses accessoires sont dus à compter de la prise d'effet du Bail, sous réserve des dispositions spécifiques éventuellement stipulées, ci-dessus.

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 1er 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.

A 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.

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.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

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 assujetti 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 1 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, le cas échéant, ainsi que les contributions et taxes y afférents.

Ces charges comprennent des charges communes à l'Immeuble et des charges particulières aux locaux loués.

Les parties communes de l'Immeuble sont définies comme les parties de l'Immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un exploitant.

Elles comprennent notamment et sans que cette énonciation soit limitative :

- La totalité du sol bâti ou non bâti, c'est à dire l'ensemble du terrain avec ses aménagements, les cours, les clôtures, les emplacements de parking, les accès, l'aire de circulation et les espaces verts,

- Les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, les murs de structure ainsi que les murs mitoyens entre les lots,

- Les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, la toiture et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans son ensemble, à l'exception des portes et vitrines qui sont privatives,

- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eaux, d'électricité.

- Les canalisations et branchements généraux d'eau et d'électricité, les canalisations d'eaux pluviales et usées, y compris les canalisations d'égout.

Confidential
BOUKSEL Quentin
etudeserrano@gmail.com
27 juin 2025 07:59 EDT

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 1 des présentes.

Les charges seront supportées par le Preneur selon la grille ou les principes de répartition mentionnés en annexe 1 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 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'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

FB

Q

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 versé au Bailleur, qui lui en donne bonne et valable quittance, à titre de dépôt de garantie, la somme **de VINGT HUIT MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS (28.260,00 €)** représentant trois mois de loyer de base.

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.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

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 déclarant parfaitement les connaître parfaitement pour les avoir occupés dans le cadre du bail initial, ainsi que cela a été rappelé à l'article « Désignation » des présentes..

Les Parties conviennent expressément de se référer à l'état des lieux d'entrée réalisé dans le cadre du Bail initial.

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.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 07:59 EDT

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 autorisations(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 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 a pu aménager les Locaux avec l'accord écrit du 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.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

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 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 dangerosité), 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 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

confidential
BOUKSIL Quentin
quentin.bouksil@gmail.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

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 jours, 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.

Un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années précédant la date de prise d'effet du Bail, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes figure en annexe 1 du présent Bail.

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, 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.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrane.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

10. CONDITIONS DE JOUISSANCE

10.1. 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.

10.2. Utilisation des parties privées et communes

Le Preneur s'engage :

- à jouir des biens loués en bon père de famille et suivant leur destination.

- à 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.

confidential BOUKSIL Quentin etude-serrano.com 27 juin 2025, 07:59 EDT

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.

- à 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.

- à 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.

-

- à se conformer pour l'exécution de son activité, aux prescriptions d'hygiène, lois, règlements administratifs ;

10.3. 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.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

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.
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, pour la partie de l'Immeuble correspondant aux locaux pris à bail.

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 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.

confidentiel
BOUKSIL Ouentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

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 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 inférieur 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 supérieur 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.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 07:59 EDT

15. CESSION – SOUS-LOCATION

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).

Par exception à ce principe, et à titre intuitu personae au Preneur, le Preneur est autorisé à sous-louer partiellement ou pas, de même qu'à céder son droit au bail seul, sans l'accord du Bailleur, à toute société faisant partie de son Groupe, défini comme toute société dans la laquelle la société FIBA (RCS N° B 324 904 267) détient ou viendrait à détenir au moins 50% du capital social et des droits de vote, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs filiale.

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 différents 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.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

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 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.

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

16. INFORMATIONS ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

16.1. Amiante

L'Immeuble entre dans le champ d'application de la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Les dispositions des articles R 1334-25 et R-1334-28 du Code de la santé publique stipulent que le Bailleur doit constituer le « Dossier technique amiante » défini à l'article R 1334-26 du même code, et remettre au Preneur la fiche récapitulative.

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du Bail, et déclare avoir pris connaissance de son contenu.

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 'article L.125-5 IV du Code de l'environnement.

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, 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. Ce document est annexé au présent Bail.

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.

confidential
BOURSIL Florentin
étude-serrano.com
27 juin 2023 07:59:17

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 règlementaires 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.

Confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

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.

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.

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 :

- le BAILLEUR : au siège social de la société
- le PRENEUR : au siège social de la société

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.

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.

confidential
BOUKSIL Valentin
@jude-serrano.com
27 juin 2025, 07:55:07

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Liste des catégories d'impôts, taxes, redevances et charges
Annexe 2 : Etat des Risques Naturels et technologiques

Fait à Echirolles
Le 24 mars 2016
En deux originaux, **dont un exemplaire a été remis à chacune des Parties qui le reconnaît,**

LE BAILLEUR

M. [redacted]

LE PRENEUR

M.

ANNEXE 1 :

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

a) Charges, Impôts, taxes et redevances supportés par le Preneur :

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

- Travaux de maintenance, d'entretien, de réfection, de mise aux normes et de réparation afférents 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 du Bailleur

Charges afférentes à l'Immeuble (quote-part : 100%):

- Travaux de maintenance, d'entretien, de réfection, de mise aux normes et de réparation afférents 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.
- Entretien des espaces verts
- Contrat d'entretien annuel de la toiture
- Frais d'eau, d'électricité, de chauffage
- Frais de voirie, de canalisation
- Frais divers afférents au matériel d'éclairage, de protection incendie
- Nettoyage et entretien des extérieurs, parkings et espaces verts, des parkings, des toitures, des installations et équipements, notamment de sécurité,
- Salage, déneigement des parkings et voies d'accès de l'Immeuble
- Coût d'acquisition, d'entretien, de réparation et de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien et de prévention,

confidential
BOUKSI Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

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

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

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, à l'exclusion des travaux d'embellissement dont le montant excèderait le coût du remplacement à l'identique.

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'Immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent, à l'exclusion des aux travaux d'embellissement dont le montant excèderait le coût du remplacement à l'identique.

- 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.

ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX

(Indications 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

NEANT

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

NEANT

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

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT