BAIL COMMERCIAL

(Soumis aux dispositions du Décret du 30 septembre 1953
et des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

CI-APRES DENOMMEE, DANS LE CORPS DE L'ACTE

« LE BAILLEUR »

D'UNE PART,

La société **KERIA LIVING H**, Société par Actions Simplifiée au capital de 6.000.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 982 539 090, dont le siège social est sis, 9, rue des Tropiques – 38130 ECHIROLLES, représentée par son Président, Monsieur Stéphane MARTY, dûment habilité aux fins des présentes.

CI-APRES DENOMMEE, DANS LE CORPS DE L'ACTE

« LE PRENEUR »

D'AUTRE PART,

Le BAILLEUR et le PRENEUR sont ci-après dénommés ensemble les "**PARTIES**".

SOMMAIRE

TITRE I - CONDITIONS GENERALES

Article 1. BAIL – REGIME JURIDIQUE

Article 2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Article 3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Article 4. DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Article 5. LOYER

5-1. Montant du loyer et modalités de paiement

5-2. Indexation annuelle du loyer

5-3. Taxe sur la valeur ajoutée

5-4. Imputation

Article 6 – DEPOT DE GARANTIE

Article 7. ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Article 8. IMPOTS – TAXES ET CHARGES

8-1. Impôts – Taxes

8-2. Paiement par le PRENEUR des charges récupérables

Article 9. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

9-1. Etat des Lieux

9-2. Téléphone – Electricité- Eau – Chauffage

9-3. Entretien – Réparations

9-4. Aménagements – Transformations – Travaux du PRENEUR

9-5. Améliorations

9-6. Esthétique de l'immeuble

9-7. Jouissance raisonnable des lieux

9-8. Réparations et travaux dans l'immeuble

9-9. Garnissement et obligation d'exploiter

9-10. Respect des prescriptions administratives

Article 10. SOUS – LOCATION - LOCATION – GERANCE – GERANCE LIBRE
CESSION

10-1. Sous-location

10-2. Location – gérance – Gérance libre

10-3. Cession

10-3.1. Cession du droit au BAIL à l'acquéreur du fonds de commerce.

10-3.2. Dans tous les cas de cession

Article 11. ASSURANCES ET RECOURS

11-1. Assurances

11-2. Renonciation à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR

11-3. Renonciation à recours en cas d'expropriation ou de mise en alignement
de l'immeuble

Article 12. CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS

Article 13. RESTITUTION DES LIEUX ET REMISE EN ETAT

Article 14. DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Article 15. GARANTIE A PREMIERE DEMANDE

Article 16. VISITE DES LIEUX

Article 17. MODIFICATIONS – TOLERANCES

Article 18. RISQUES ET POLLUTIONS - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES – DECLARATION SINISTRE - AMIANTE

Article 19. MODIFICATION DE LA FORME JURIDIQUE DU PRENEUR

Article 20. DECLARATIONS

Article 21. SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Article 22. FACULTE DE SUBSTITUTION

Article 23. SORT DES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU PRESENT BAIL

Article 24. VALEUR CONTRACTUELLE DES ANNEXES

Article 25. ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATIONS – ATTRIBUTION
DE JURIDICTION

Article 26. HONORAIRES DE REDACTION

TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1. DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL – DESTINATION

Article 2. DUREE - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL

Article 3. LOYER ANNUEL DE BASE

Article 4. CHARGES

Article 5. DEPOT DE GARANTIE

Article 6. INDEXATION

Article 7. TRAVAUX

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

TITRE I - CONDITIONS GENERALES

Article 1. BAIL – REGIME JURIDIQUE

Le BAILLEUR donne à BAIL à loyer commercial par les présentes et contre loyer dans les termes et conditions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code du Commerce ainsi que des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non encore codifiées, (ci-après dénommé le « BAIL ») au PRENEUR qui accepte, les locaux ci-après désignés à l'Article 2 (ci-après dénommés les « LOCAUX LOUES »).

En dehors des stipulations expresses du présent contrat y dérogeant, le présent BAIL est soumis aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail à loyer d'immeubles.

Article 2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Le BAILLEUR donne par les présentes à BAIL au PRENEUR qui accepte, un local commercial d'une surface de 915 m² environ et la jouissance non privative des parties à usage commun, sis sur la commune de LES PENNES-MIRABEAU - 13170 - Avenue de Plan de Campagne, ci-après les « *LOCAUX LOUES* » dont les caractéristiques générales figurent au Conditions Particulières des présentes (Titre II - Article 1).

Tel que le tout existe, avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits y rattachés, sans exception ni réserve et sans qu'il soit fait plus ample désignation, le PRENEUR déclarant le connaître parfaitement.

Toute erreur soit dans la désignation soit dans la composition des LOCAUX LOUES ne pourra entraîner ni réclamation ni recours du PRENEUR.

Le PRENEUR s'interdit d'occuper ou d'encombrer même temporairement tout ou partie des locaux non compris dans la désignation qui précède.

Les Parties conviennent expressément que les LOCAUX LOUES forment un tout unique et indivisible.

Le PRENEUR est dûment informé que les LOCAUX LOUES et l'ensemble immobilier ne sont pas surveillés et renonce à rechercher la responsabilité du BAILLEUR de ce chef, en cas de survenance d'un quelconque sinistre (par vol, dégradation ou autre).

Le PRENEUR reconnaît ici expressément que la totalité de la surface visée à l'article II. 1 des Conditions Particulières constituera une surface utile à son exploitation commerciale et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de loyer sans correctif de quelque nature que ce soit.

Article 3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les LOCAUX LOUES par le présent contrat sont donnés pour la destination mentionnée aux Conditions Particulières ci-après (Titre II – Article 1).

D'une façon générale, le PRENEUR ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage ou la nature des LOCAUX LOUES, le PRENEUR ne pouvant sous aucun prétexte modifier même momentanément cette destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les LOCAUX LOUES et sans que les autorisations administratives nécessaires n'aient été le cas échéant préalablement obtenues.

Dès lors, le PRENEUR reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Les LOCAUX LOUES doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinie ainsi qu'éventuellement, et à titre accessoire, à usage de remise ou de réserve.

L'autorisation donnée par LE BAILLEUR pour l'exercice, dans les lieux loués, de l'activité prévue ci-dessus, n'implique de la part du BAILLEUR pas de garantie pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice desdites activités, LE BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations. LE PRENEUR devra en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

Le PRENEUR s'oblige expressément à faire son affaire personnelle, et à ses frais, de toutes les conséquences liées à toute réglementation spécifique à son activité et à un établissement recevant du public, de quelque nature que ce soit, existante au cours du présent bail et de ses renouvellements, pouvant rendre nécessaire des interventions, travaux de toute nature, aménagements quelconques sur les LOCAUX LOUES, de nature à maintenir ceux-ci en parfaite conformité avec l'ensemble desdites réglementations.

Le PRENEUR pourra :

- Se prévaloir d'une exclusivité et garantie de non-concurrence de la part du BAILLEUR en dehors de l'ensemble immobilier du présent contrat de BAIL, et ce dans un rayon de 5 km à vol d'oiseau uniquement pour l'activité de vente de luminaires, lampadaires, liseuses, lampes, appliques, spots, ampoules, plafonniers et suspensions.

Le PRENEUR ne pourra :

- Formuler aucune réclamation auprès du BAILLEUR, qui ne souscrit aucune garantie à cet égard, quant aux difficultés éventuelles, comme dans le cas où certains locaux dépendant de l'ensemble immobilier resteraient inexploités, quelles que soient les circonstances provoquant ce défaut d'exploitation et le temps pendant lequel il se prolongera,

- Formuler aucune réclamation auprès du BAILLEUR, qui ne souscrit aucune garantie à cet égard, quant à la nature des commerces exploités à proximité du local objet des présentes, sauf pour le PRENEUR à rechercher directement la responsabilité éventuelle des exploitants concernés, dans le cas où les troubles qu'il subirait de leur fait excéderaient les troubles normaux du voisinage.

Article 4. DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent BAIL est consenti pour une durée stipulée ci-après, aux Conditions Particulières (Titre II – Article 2).

Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial et industriel conformément aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de Commerce, le BAIL cessera par la délivrance d'un congé notifié par acte extrajudiciaire avec un préavis de six (6) mois, le PRENEUR disposant de la faculté de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale.

Le PRENEUR reconnaît que le présent rappel des formes et délais impératifs du congé constitue un avertissement suffisant et que le BAILLEUR ne sera en aucun cas tenu de l'alerter dans le cas où il ne les respecterait pas.

Le BAILLEUR aura la faculté de résilier le présent contrat s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-24 du Code de Commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Les parties conviennent que les congés ci-avant visés seront exclusivement délivrés par acte extrajudiciaire.

Article 5. LOYER

5-1. Montant du loyer

Le Présent BAIL est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel en principal fixé aux Conditions Particulières ci-après (Titre II – Article 3).

Si le présent BAIL ne prend pas effet le premier jour du mois ou d'un trimestre civil, le PRENEUR payera au BAILLEUR *pro rata temporis* le montant du loyer et des provisions pour charges pour la période à courir entre l'entrée en jouissance et le dernier jour du mois ou du trimestre civil en cours.

Le PRENEUR s'oblige à payer les impôts, taxes, primes d'assurance et toutes charges remboursables par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du présent BAIL, et notamment les charges de copropriété, si l'immeuble devait ultérieurement être assujéti à un tel régime, aux mêmes échéances, par provisions.

Les loyers sont stipulés portables au siège social du BAILLEUR ou de son mandataire, ou en tout autre lieu notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, au PRENEUR.

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et charges et plus généralement, de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du présent BAIL, le PRENEUR s'engage à payer le loyer contractuel et les charges par virements bancaires.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des intérêts prévus ci-après.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et de toutes autres sommes exigibles à terme, et un mois après une simple lettre recommandée demeurée sans effet, le dossier sera transmis au Commissaire de justice et les sommes dues seront automatiquement majorées de 3%, ce à titre d'indemnité forfaitaire pour le retard et les frais de contentieux, indépendamment de tous autres préjudices subis par le BAILLEUR, et de tous frais de commandement et de recette.

5-2. Indexation annuelle du loyer

Il est expressément convenu entre les PARTIES que l'indexation prévue au présent Article et à l'Article 6 des Conditions Particulières ci-après, s'appliquera dans les conditions suivantes :

L'indice de base sera le dernier indice trimestriel des loyers des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et Etudes Economiques (INSEE) connu à la date de la conclusion du BAIL.

L'indice servant au calcul de chaque variation périodique à la hausse ou à la baisse sera celui du même trimestre de chaque année.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice de référence retenu pour la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Le loyer de base ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision légale des loyers.

Il sera donc augmenté ou diminué chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Cette indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité.

Les stipulations relatives à l'indexation du loyer constituent pour le BAILLEUR un motif déterminant de son consentement, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

Au cas où pour une cause quelconque, un loyer trimestriel ne pourrait être indexé à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le PRENEUR paiera alors au BAILLEUR pour cette échéance un loyer calculé sur la base du dernier indice publié qui revêtira, en l'espèce, un caractère provisoire. Le calcul définitif et par la suite le règlement de toute différence devra intervenir dès que le montant des loyers indexés aura pu être fixé.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les Parties, ou, à défaut par un Expert choisi par les Parties.

Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire saisi par la partie la plus diligente.

5-3. Taxe sur la valeur ajoutée

Conformément à l'article 260 du *Code général des impôts*, le BAILLEUR déclare opter pour l'assujettissement du BAIL à la TVA.

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR le montant de la TVA ou de toute taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application de la TVA au présent BAIL.

5-4. Imputation

L'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure
- dommages et intérêts
- intérêts
- clause pénale
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie
- créance de loyer ou indemnité d'occupation (concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux)
- provision sur charges.

Article 6 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le PRENEUR verse à la prise d'effet du BAIL un dépôt de garantie dont le montant est stipulé à l'Article 5 des Conditions Particulières ci-après.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui, de toutes les clauses et conditions du BAIL, notamment après exécution des travaux de remise en bon état locatif des LOCAUX LOUES.

En cas de révision ou de variation du prix de loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à la même fraction de loyer.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le PRENEUR s'engage à la rembourser au BAILLEUR à sa première demande écrite.

Les conditions suivantes seront applicables à ce dépôt de garantie :

- Le dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chacune des modifications de loyer de manière à être toujours égal à la même fraction de loyer.
- Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts est destiné à assurer au BAILLEUR le bon paiement des réparations locatives en fin de BAIL, ainsi que toute autre somme qui pourrait alors être due par le PRENEUR à titre de loyer, charges, impôts remboursables ou autres.
- Le BAILLEUR restituera au PRENEUR le montant du dépôt de garantie dans les trois (3) mois de la fin du BAIL ou de son départ effectif, après la libération des LOCAUX LOUES, la remise des clefs, l'exécution des réparations pouvant incomber au PRENEUR à quelque titre que ce soit, et déduction faite de toutes sommes dont il est destiné à garantir le paiement.
- En aucun cas, le PRENEUR ne sera en droit de compenser les derniers termes des loyers et charges avec le dépôt de garantie.
- Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de BAIL, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyers, charges ou impôts remboursables, le PRENEUR devra reconstituer ledit dépôt ; à défaut, le BAIL pourrait être résilié.
- S'agissant d'une créance à l'encontre du PRENEUR, elle est nécessairement connexe à toute créance née des présentes, dont pourrait exciper le BAILLEUR à l'encontre du PRENEUR. Dès lors, dans l'hypothèse d'un redressement judiciaire ou d'une liquidation judiciaire, le BAILLEUR est fondé à compenser le dépôt de garantie avec toutes sommes susceptibles de faire l'objet dans son intérêt d'une déclaration de créance, sans que la compensation ne modifie la nature de la créance et les éventuels privilèges qui y sont rattachés.
- En cas de transmission de la propriété des LOCAUX LOUES par le BAILLEUR, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le PRENEUR accepte d'ores et déjà que le dépôt de garantie soit transmis par le BAILLEUR au nouveau propriétaire des LOCAUX LOUES lors de cette transmission, le PRENEUR faisant son affaire personnelle de toute restitution et/ou réclamation concernant ledit dépôt de garantie contre le nouveau propriétaire, de telle manière que le BAILLEUR ne soit jamais recherché, ni inquiété.

Article 7. ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Le PRENEUR reconnaît avoir vu et visité les LOCAUX LOUES du présent dès avant ce jour et avoir pu vérifier que ceux-ci répondent en tous points aux besoins de l'activité qu'il veut y exercer.

Le PRENEUR prendra possession des LOCAUX LOUES dans l'état où ils se trouveront lors de la prise d'effet du BAIL, comme stipulé à l'Article 1 des Conditions Particulières ci-après, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun travaux supplémentaires, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, aucune modification, adjonction ou transformation quelconque.

Les PARTIES au présent BAIL conviennent que la charge de tous travaux, qu'elle qu'en soit la nature, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation de toute nature ou résulter de prescriptions administratives, relatives à l'activité spécifique du PRENEUR et portant sur l'hygiène, la salubrité, la sécurité, ou autres, sera supportée exclusivement par le PRENEUR, que ces travaux portent sur l'intérieur des lieux loués, qu'ils soient la conséquence d'une réglementation ou de prescriptions existantes ou à venir.

Si, du fait de la présence au sein de l'immeuble de plusieurs utilisateurs, les autorités administratives devaient prescrire des mesures et/ou procédures de sécurité, le PRENEUR s'oblige à les mettre en œuvre dans les LOCAUX LOUES et à les respecter.

Il est ici précisé que les travaux éventuels de mise en conformité des LOCAUX LOUES aux normes d'accessibilité des locaux commerciaux aux personnes en situation de handicap, seront à la charge exclusive du PRENEUR, sans recours possible contre le BAILLEUR.

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires s'appliquant à l'activité exercée par le PRENEUR dans les lieux loués.

Un état des lieux contradictoire par procès-verbal de constat Commissaire de justice est établi, dont les frais sont partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Un original du procès-verbal dressé par le Commissaire de justice sera remis aux PARTIES.

Article 8. IMPOTS – TAXES ET CHARGES

Le PRENEUR devra régler au BAILLEUR ou au mandataire qu'il aura désigné la quote-part des charges, travaux, impôts, taxes, redevances, relatifs aux locaux loués à l'exception des charges, travaux, impôts, taxes, redevances non « répercutables » aux locataires tels que limitativement énumérés à l'article R.145-35 du Code de commerce.

Afin de se conformer à l'obligation de répartition visée à l'article L.145-40-2 du code de commerce, il est précisé que demeurent à la charge du BAILLEUR les charges et travaux énumérés à l'article R 145-35 du Code de commerce :

- 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 ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le local dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

LE PRENEUR paiera en outre sa quote-part du total des charges, taxes et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble à l'exclusion des travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code Civil, et le cas échéant les honoraires liés à ces travaux, et qui seuls resteront à la charge du BAILLEUR ; étant ici précisé que les travaux d'embellissement de l'immeuble dont le coût excède le coût du remplacement à l'identique seront supportés par le PRENEUR.

8-1. Impôts – Taxes

Les impôts notamment la contribution économique territoriale, les redevances et taxes dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble sont à la charge du BAILLEUR ; par exception à ce qui précède, la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local loué, ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement sont à la charge du PRENEUR qui devra les rembourser au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra acquitter toutes les contributions et charges de ville, de police et de voirie, actuelles auxquelles les Preneurs sont ordinairement tenus, le balayage, le tout-à-l'égout et les redevances pour concession d'eau, de gaz et d'électricité, et justifier de ses paiements en cours de BAIL et notamment à l'échéance du BAIL ou avant tout déménagement.

Le PRENEUR paiera les droits proportionnels afférents à ces impôts et charges.

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels (tels que la contribution économique territoriale (ex taxe professionnelle), l'impôt sur les sociétés, la TVA et toutes taxes annexes aux précédentes et, plus généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du CGI ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du BAIL, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

8-2. Paiement par le PRENEUR des charges récupérables

Il est précisé que le PRENEUR ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2, I, 1^{er}, du Code de commerce, la répartition des charges, impôts et taxes entre le BAILLEUR et le PRENEUR figurent en Annexe des présentes (*ANNEXE – Liste des catégories de charges, impôts et taxes*).

La liste des catégories de charges, impôts taxes et redevances liés au BAIL pourra être modifiée ou complétée en cours de BAIL. 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.

Par ailleurs, il est ici indiqué que, compte tenu de l'évolution possible des réglementations et des demandes des compagnies d'assurances et/ou suite à des travaux de surélévation affectant l'ensemble immobilier, le montant de ces charges pourra être modifié en cours de BAIL notamment pour tenir compte de ces modifications.

Origine des charges et principes de répartition :

Les charges seront réglées par provisions, concomitamment aux échéances de loyer.

Pour la première année de location, le PRENEUR versera, en sus du loyer, une provision sur charge dont le montant et les modalités de paiement sont fixés au Conditions Particulières (Titre II – Article 4).

Une régularisation interviendra trois mois après l'établissement du compte définitif des charges, le PRENEUR devant procéder au paiement du solde des charges dans les 45 jours de l'envoi par le BAILLEUR ou son mandataire de la demande qui en sera faite, contenant les justificatifs.

Dans l'hypothèse où le solde du PRENEUR serait créditeur, le crédit sera porté au compte du PRENEUR et déduit du terme suivant.

Le BAILLEUR pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

La première provision sera appelée en même temps que le 1^{er} loyer, le montant dû sera calculé *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du terme alors en cours.

Article 9. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le présent BAIL est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

9-1. Etat des Lieux

Le PRENEUR prend les lieux en l'état et ne pourra exiger du BAILLEUR aucuns travaux ou réparations au cours du BAIL dans les lieux loués, à la seule exception des grosses réparations limitativement énumérées par l'article 606 du code civil, dès lors que celles-ci s'avèreront nécessaires.

Le PRENEUR déclare qu'il fera son affaire personnelle de tous travaux qui seront nécessaires pour adapter les lieux tels qu'ils lui sont livrés à l'exercice de son activité, et qu'il a parfaitement mesuré les conséquences de cet engagement, renonçant ainsi à rechercher le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit à ce titre.

Les charges liées au téléphone, à l'électricité, à l'eau et au chauffage / climatisation sont à la charge exclusive du PRENEUR. Le bailleur n'est pas responsable des équipements de chauffage / climatisation qui pourraient être présents dans les lieux loués du fait du précédent locataire.

9-2. Téléphone – Electricité- Eau - Chauffage

En ce qui concerne l'usage du téléphone, de l'eau et de l'électricité, le PRENEUR devra s'entendre directement avec les compagnies distributrices, et fera son affaire personnelle de l'obtention des contrats à son nom et des installations nécessaires.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des branchements des fluides qui lui sont nécessaires, et en assumera intégralement les taxes et redevances, et consommations personnelles, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

Le PRENEUR ne pourra faire aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux et de l'électricité provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit de travaux ou de réparations, soit de gelées, excepté si l'interruption est imputable à un défaut du Bailleur ou de la Copropriété le cas échéant.

Il ne sera dû au PRENEUR aucune indemnité ou diminution de loyer pour ces restrictions ou interruptions qui viendraient à être apportées à la fourniture de ce service sauf dans le cas visé en paragraphe précédent.

9-3. Entretien – Réparations

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les LOCAUX LOUES pendant la durée du BAIL et à ses frais, toutes les menues réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage, et en général, à l'exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, dès qu'ils s'avèreront nécessaires.

Demeurent à la charge du BAILLEUR les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des LOCAUX LOUES, sauf si celle-ci est causée par la négligence du PRENEUR dans l'exécution de ses obligations de réparation et d'entretien locatif.

Au titre des réparations locatives, le PRENEUR devra notamment, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des LOCAUX LOUES, les installations techniques les accessoires d'équipement, procéder à la réfection de toutes peintures nécessaires ; entretenir, réparer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des LOCAUX LOUES. Il devra, notamment, l'énonciation étant purement indicative et non limitative, assumer l'entretien complet ainsi que toute réparation.

Le PRENEUR devra en outre entretenir, s'il y a lieu, les revêtements de sols en bon état d'entretien et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, de manière à les rendre en fin de BAIL en bon état.

D'une manière générale, le PRENEUR devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les LOCAUX LOUES.

Le PRENEUR ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les LOCAUX LOUES. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les LOCAUX LOUES et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Il fera effectuer à ses frais et à sa charge, tous les travaux, aménagements, qui seraient prescrits ou qui viendraient à être prescrits par toute législation ou réglementation quelconque propre à l'activité exercée par le PRENEUR dans les LOCAUX LOUES, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité, ou d'accessibilité, tant lors de l'entrée dans les lieux que durant l'exécution du présent contrat, sous réserve de la répartition prévue audit acte.

Il sera tenu d'installer, si nécessaire, des extincteurs et devra se conformer, en ce qui concerne leurs installations et les contrats d'entretien qu'il souscritra, aux règles en vigueur et notamment celles édictées par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie.

Le PRENEUR supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit, des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel et de sa clientèle.

Le PRENEUR ne pourra faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existants ou pouvant exister dans les LOCAUX LOUES.

Il devra supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieures ou tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage ou des télécommunications.

Le PRENEUR laissera le BAILLEUR, son représentant ou son architecte, et tous autres entreprises et ouvriers, pénétrer dans les LOCAUX LOUES et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, aux heures d'ouverture des LOCAUX LOUES et en présence d'un représentant du PRENEUR moyennant un préavis écrit d'au moins 3 jours ouvrés. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés nécessaires après s'être mis d'accord avec le BAILLEUR sur le planning prévu à cet effet, à condition que l'activité du PRENEUR ne soit pas perturbée.

En cas de carence avérée du PRENEUR d'entretien des LOCAUX et 3 mois après un commandement de faire resté sans effet, le BAILLEUR pourra faire exécuter aux frais de celui-ci tous les travaux d'entretien ou de réparation nécessaires, par toute entreprise de son choix.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme de loyer suivant l'exécution des travaux.

9-4. Aménagements – Transformations – Travaux du PRENEUR

Le PRENEUR aura, en vue de son installation et d'une manière générale pendant toute la durée du BAIL, la faculté de faire dans les LOCAUX LOUES tous les travaux d'amélioration et de transformation qu'il jugera nécessaires à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité des bâtiments et ouvrages, et à l'esthétique de l'immeuble, ou bien entraîne un changement de destination des LOCAUX LOUES.

Tous les travaux comportant démolition ou percement de murs porteurs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie qu'elle qu'en soit la source d'énergie, démolition quelconque, construction, y compris de mezzanine, ou modification de quelque nature que ce soit dans les LOCAUX LOUES, à l'exclusion des travaux d'entretien courant, des travaux de peinture ou de décoration intérieure, devront faire l'objet d'une demande d'agrément préalable et par écrit du BAILLEUR sous la forme d'un dossier complet comprenant les documents suivants :

- un descriptif précis des travaux et équipements prévus (pièces écrites et graphiques),
- le cas échéant, le projet de dossier de demande d'autorisation de construire (déclaration de travaux, demande de permis de construire et/ou de démolir).

Toute absence de réponse du BAILLEUR dans les quinze (15) jours ouvrés de la réception de l'ensemble des documents susvisés étant considérée comme une non-acceptation de sa part.

Le BAILLEUR ne pourra refuser son agrément au PRENEUR que pour un motif légitime et sérieux. Pour obtenir l'agrément susvisé, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans ou notes techniques.

D'ores et déjà, le BAILLEUR donne son autorisation à la réalisation des travaux nécessaires à l'installation et l'exploitation des locaux par le PRENEUR. Le plan du PRENEUR issu de ses travaux d'installation fera foi dans le cadre dudit bail. Les plans du PRENEUR devront être communiqués au BAILLEUR après réalisation des travaux.

Si nécessaire, le PRENEUR devra déposer auprès des services de l'urbanisme compétents, un dossier d'aménagement. Ce dossier est destiné à s'assurer que l'établissement satisfait aux conditions de sécurité prévues aux articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux règles d'accessibilité (articles R.111-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR l'autorisation qui pourrait lui être délivrée par l'autorité compétente, si les travaux entrepris par le PRENEUR concernent des locaux destinés à recevoir du public.

Pendant la période de réalisation des travaux d'aménagement de son local, le PRENEUR devra couvrir dès son entrée dans les lieux, même si celle-ci est antérieure à la prise d'effet du BAIL, les risques afférents à ses propres travaux en contractant une police d'assurance responsabilité civile auprès d'une compagnie notoire dont le siège social est en France et en justifier spontanément auprès du BAILLEUR.

Tous ces travaux seront exécutés aux frais, risques, et sous l'entière responsabilité du PRENEUR, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le PRENEUR souscrira, si nécessaire, compte-tenu de la nature des travaux, une assurance dommages ouvrage (D.O) et ce conformément à l'obligation édictée par l'article L. 242-1 du Code des assurances.

Le PRENEUR devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestations, de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser (notamment responsabilité civile et décennale).

A cet égard, le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruit, odeurs, chaleur ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux et veillera à la souscription de toutes les assurances nécessaires par ces intervenants y compris tout sous-traitant éventuel, de telle manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Au cas où l'une quelconque des dispositions ci-dessus serait transgressée par le PRENEUR, le BAILLEUR aura la faculté de demander au Juge des référés la suspension immédiate des travaux, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de la mise en œuvre de la clause résolutoire.

9-5. Améliorations

Le BAILLEUR bénéficiera par voie d'accession en fin d'occupation (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire) sans que le PRENEUR puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, et le cas échéant ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, effectués soit lors de la prise en possession, soit en cours de BAIL.

Plus généralement, le BAILLEUR bénéficiera par voie d'accession en fin d'occupation de tous travaux, quelle qu'en soit la nature : finition, modification, amélioration ou réparation pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

Le PRENEUR devra rendre les lieux en bon état de réparations locatives.

Le PRENEUR pourra reprendre ses meubles, objets mobiliers, installations diverses propres à son activité, même scellés aux murs mais en réparant, le cas échéant, les dégradations causées par cette dépose.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations mobiles, fixés par des boulons et non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination au sens des articles 517 et suivants du Code civil, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

9-6. Esthétique de l'Immeuble

Tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'Immeuble devra être soumis à l'approbation écrite et préalable du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra solliciter le BAILLEUR pour la pose d'une signalétique.

D'ores et déjà, le BAILLEUR donne son autorisation au projet de photomontage des enseignes du Preneur ainsi qu'à ses évolutions futures, conformément à son concept.

9-7. Jouissance raisonnable des lieux

Le PRENEUR devra jouir des biens loués raisonnablement suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage ; notamment quant au bruit, à l'odeur, à la fumée et à toutes exhalaisons, et d'une façon générale ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Le PRENEUR s'oblige à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble.

Le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les LOCAUX LOUES des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité des LOCAUX LOUES ou de l'immeuble, d'utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit.

Il s'interdit d'avoir dans les LOCAUX LOUES tout appareil ou animal qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins.

Le PRENEUR fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le PRENEUR s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage, et aucun appareil électrique ou autre perturbateur d'ondes de télécommunication, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs appropriés permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage.

Pour son activité, le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, spécifiques à son activité, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention, aucune plainte ni réclamation de quiconque, le PRENEUR faisant son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à ce sujet au BAILLEUR, de manière à ce que celui-ci ne soit jamais inquiété ni recherché.

9-8. Réparations et travaux dans l'immeuble

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, tous travaux de réparation, , d'amélioration indispensables à la préservation de la solidité de l'immeuble, que le BAILLEUR serait amené à faire exécuter en cours de BAIL dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, , quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un (21) jours.

Le PRENEUR devra déposer tous meubles, tableaux, tentures, coffrages, agencements, décorations, plaques, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le BAILLEUR ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de BAIL, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

Le PRENEUR sera tenu de donner accès au BAILLEUR, à ses mandataires, architectes, entreprises ou ouvriers, pour visiter, réparer et entretenir l'ensemble immobilier. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'une concertation ou d'un préavis d'au moins 10 jours ouvrés.

9-9. Garnissement et obligation d'exploiter

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment exploités conformément aux usages de sa profession. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel et objets mobiliers en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en seront l'accessoire.

Le PRENEUR devra maintenir les LOCAUX LOUES en état permanent d'exploitation effective et normale, sans interruption.

Le PRENEUR veillera à ce que sa réputation commerciale ne soit pas suspectée.

9-10. Respect des prescriptions administratives

Le PRENEUR devra pour son activité spécifique, se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

Article 10. SOUS – LOCATION - LOCATION – GERANCE – GERANCE LIBRE - CESSION

10-1. Sous-location

Le PRENEUR ne pourra se substituer une tierce personne dans la jouissance des LOCAUX LOUES, qu'il s'engage à occuper personnellement et continuellement selon la destination visée à l'article 1 des Conditions Particulières.

Le PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou partie les LOCAUX LOUES, sans le consentement, préalable, exprès et par écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'interdit également de domicilier dans les LOCAUX LOUES toute personne physique ou morale.

Toute sous-location, si elle est autorisée par le BAILLEUR, devra satisfaire aux conditions suivantes :

- le projet de contrat de sous-location devra être soumis préalablement au BAILLEUR ;
- L'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR devra être recueillie ;
- La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas excéder celle du BAIL ;
- Le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR une copie de tout contrat de sous-location dans un délai de quinze (15) jours à compter de sa signature.

Toute sous-location, si elle est autorisée par le BAILLEUR, devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé. Les sous-Preneurs devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du BAIL.

En cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent BAIL.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-PRENEUR, même autorisé, ne bénéficiera pas à l'encontre du BAILLEUR du droit direct au renouvellement prévu par l'article L145-32 du Code de commerce.

Par suite, la sous-location sera consentie par le PRENEUR à ses risques et périls, celui-ci faisant son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-PRENEUR et du paiement de toute indemnité à laquelle ce dernier pourrait prétendre.

A défaut de renouvellement du BAIL, de même qu'en cas de départ du PRENEUR quelle qu'en soit la cause (congé, résiliation amiable ou judiciaire, acquisition de la clause résolutoire), entraînant la résiliation anticipée du BAIL, le BAIL de sous-location se trouvera de plein droit résilié et le sous-PRENEUR ne pourra se prévaloir à l'égard du BAILLEUR du statut des baux commerciaux et en particulier du droit direct au renouvellement du BAIL découlant de l'article L 145-32 du Code de Commerce.

Les polices d'assurance du sous-PRENEUR devront prévoir une clause de renonciation à recours de la part du sous-PRENEUR et de son assureur contre le BAILLEUR, son personnel, ses mandataires et ses assureurs ainsi qu'une clause de renonciation à recours réciproques entre le PRENEUR et le sous-PRENEUR et leurs assureurs respectifs. A titre de réciprocité, le BAILLEUR, le PRENEUR ainsi que leurs assureurs, renoncent en cas de sinistre couvert par les garanties visées au Chapitre III ci-après à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre contre le sous-PRENEUR, son personnel, ses mandataires et assureurs.

Tout contrat de sous-location devra reproduire la présente clause et mentionner la renonciation expresse du sous-PRENEUR à toute revendication à l'endroit du BAILLEUR.

Etant précisé enfin, que par dérogation à tout ce qui précède, le PRENEUR pourra librement sous louer les LOCAUX à toute société du groupe KERIA LIVING ou EGLO FRANCE.

10-2. Location – gérance – Gérance libre :

Le PRENEUR pourra de donner en location-gérance ou en gérance libre tout ou partie de son fonds de commerce.

10-3. Cession :

10-3.1. Cession du droit au BAIL à l'acquéreur du fonds de commerce

Toute cession du seul droit au BAIL est interdite.

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au BAIL, à titre gratuit ou onéreux, sinon à l'acquéreur de son fonds de commerce, dans la mesure où ce dernier exerce la même activité, la cession devant comporter garantie solidaire du cédant avec le cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du BAIL.

Dans ce cas, le PRENEUR devra présenter le cessionnaire à l'agrément du BAILLEUR, avec toutes les précisions nécessaires formulées par écrit quant à sa solvabilité et plus généralement sa capacité à respecter les stipulations du BAIL.

A compter de la cession du présent BAIL, cette clause de garantie ne peut être invoquée par le BAILLEUR à l'encontre du cédant que pendant une période de trois années.

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à la cession par une notification effectuée au moins huit jours à l'avance.

Le PRENEUR ne pourra faire l'apport de son droit au BAIL à une société de quelque forme que ce soit, qu'avec l'autorisation écrite et préalable du BAILLEUR qui pourra exiger que des personnes physiques ou morales solvables se portent cautions solidaires de la société.

Etant précisé enfin, que par dérogation à tout ce qui précède, le PRENEUR pourra librement céder son droit au bail et/ou fonds de commerce à toute société du groupe KERIA LIVING ou EGLO FRANCE

10-3.2. Dans tous les cas de cession

La cession ne pourra être valable que si à la date de la cession, toutes les sommes (loyers, charges, réparations,) dues au BAILLEUR par le PRENEUR cédant, sont intégralement payées.

Le Cédant et le Cessionnaire resteront garants solidaires durant 3 années, sans bénéfice de discussion, ni de division, pour le paiement des loyers, charges et de leurs accessoires, taxes, impôts, redevances, indemnités de toute sorte, y compris d'occupation, et plus généralement pour le règlement de toute somme due en vertu du BAIL, au moment de la cession ou postérieurement.

Cette clause de garantie devra être reproduite dans toute acte de cession du bail avec ou sans le fonds de commerce.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail de gré à gré par le débiteur, l'Administrateur ou le Liquidateur, ne pourra être réalisée que sous les conditions indiquées ci-dessus.

La cession devra être constatée par écrit, dont le texte intégral aura été préalablement soumis au BAILLEUR, une copie de l'acte de cession devant, en outre, être remise au BAILLEUR dans le mois de la signature aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du BAIL.

Cette formalité n'emporte pour autant ni adhésion par le BAILLEUR aux clauses de l'acte de cession ni une quelconque novation à ses droits et actions.

Article 11. ASSURANCES ET RECOURS

11-1. Assurances

a) Assurances du BAILLEUR

Le BAILLEUR a souscrit pour l'immeuble dont font partie les locaux présentement loués, des polices d'assurances contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage.

Il a également couvert sa responsabilité civile en tant que propriétaire d'immeuble.
Les primes d'assurances sont incluses dans les charges visées à l'article « Charges »

b) Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR devra remettre spontanément au BAILLEUR, au plus tard le jour fixé pour l'entrée en jouissance, et ensuite une fois par an, une attestation d'assurance conforme aux stipulations suivantes :

Le PRENEUR garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités notamment à l'égard des voisins et des tiers en général ainsi que les risques liés à l'environnement.

Le PRENEUR garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, dans le cadre des risques propres à son exploitation, le mobilier, matériel et les marchandises lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques de :

- incendie, explosion, foudre,
- chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules identifiés,
- tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée,
- grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats,
- dégât des eaux, fuite accidentelle des RIA,
- gel des canalisations et réseaux de RIA,
- bris de glace,
- détérioration immobilière en cas de vol ou vandalisme ou choc de véhicules lui appartenant ou non identifié.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances pendant la durée du BAIL, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au BAILLEUR à première réquisition de sa part, et pour la première fois lors de l'entrée en jouissance.

c) Renonciation à recours

Le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, du fait de la destruction totale ou partielle des biens lui appartenant, ou à lui confiés, tels que marchandises, matériels, aménagements, installations, équipements et tous autres objets mobiliers, valeurs

quelconques, et consécutivement de tous autres dommages de quelque nature que ce soit, tels que privation ou trouble de jouissance des LOCAUX LOUES, frais supplémentaires ou perte d'exploitation. Le PRENEUR s'assurera que ses assureurs renoncent dans les mêmes termes et conditions à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le BAILLEUR, à titre de réciprocité, renonce, à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de destruction totale ou partielle des biens lui appartenant, soit les biens immobiliers mais aussi les aménagements, installations qui lui ont été rattachés lors de la construction et consécutivement, et tous autres dommages de quelque nature que ce soit, tels que perte de loyers ou frais supplémentaires de remise en état, de reconstruction ou mise en conformité à l'exception des cas de faute lourde, d'imprudence ou de dol de la part du PRENEUR. Le BAILLEUR s'assurera que ses assureurs renoncent dans les mêmes termes et conditions à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le PRENEUR devra lui rembourser le montant de ces surprimes.

Le PRENEUR ne pourra invoquer la responsabilité du BAILLEUR et de ses mandataires, en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et plus généralement, de troubles apportés par des tiers dans les LOCAUX LOUES ou des dépendances de l'immeuble, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des LOCAUX LOUES ; le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour rétablir les lieux dans le cas où les LOCAUX LOUES seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres catastrophes naturelles, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées...

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à respecter les mesures destinées à maintenir au meilleur niveau les conditions de sécurité.

Le PRENEUR s'engage à faire renoncer à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs tout occupant partiel ou total et ses assureurs à quelque titre que ce soit au jour d'un sinistre.

Au titre de la réciprocité, le BAILLEUR renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs, renonciation à quelque titre que ce soit contre tout occupant partiel.

11-2. Renonciation à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR

Le PRENEUR renonce expressément à exercer tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage, acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties à usage commun ;
- au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie par cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR ;

- en cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, du fonctionnement de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toutes sources d'énergie et fluides quelconques ;
- en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR ;
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des matériels et marchandises détériorées ou de tous autres dégâts ;

le BAILLEUR s'engageant à mettre en œuvre les procédures nécessaires, y compris dans le cadre de l'assurance dommages ouvrage, pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts.

11-3. Renonciation à recours en cas d'expropriation ou de mise en alignement de l'immeuble

Le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR en cas d'expropriation totale ou partielle des lieux loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le PRENEUR directement contre l'Administration ou l'autorité responsable.

Etant précisé que le BAILLEUR, devra informer au préalable, le PRENEUR de tout début de procédure ou démarche des autorités expropriantes et informer ces dernières des droits et contrats du PRENEUR.

Article 12. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

Le présent BAIL sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, ou de ses accessoires, notamment du dépôt de garantie ou de ses compléments, ou des charges et remboursements divers, ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux, comme des frais d'actes extrajudiciaires, ou plus généralement de toute somme due en vertu du BAIL et de ses suites, ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent BAIL ou en cas de violation par le PRENEUR des obligations qui lui sont imposées par des textes légaux ou réglementaires, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, signifié à personne ou à domicile élu, resté sans effet.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référés, pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible, sans préjudice de tous

autres dus ou dommages et intérêts, en réparation du dommage résultant des agissements du PRENEUR ayant provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du BAIL sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 10%.

Article 13. RESTITUTION DES LIEUX ET REMISE EN ETAT

Le PRENEUR est tenu, lors du déménagement, de justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment de la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les loyers et accessoires.

Le PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration du BAIL, remettre les LOCAUX LOUES au BAILLEUR tel qu'il résulte du constat contradictoire établi par commissaire de justice lors de l'entrée dans les lieux.

Etant précisé que les travaux autorisés par le BAILLEUR au cours du Bail, devront être pris en compte. Le BAILLEUR ne pouvant exiger leur démolition.

Cette remise des lieux en l'état sera constatée par un état des lieux contradictoire établi par commissaire de justice.

Cet état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les PARTIES comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer.

Au cas où le PRENEUR régulièrement convoqué ne serait pas présent aux jours et heures prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi si bon semble au BAILLEUR en présence d'un Commissaire de justice qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les LOCAUX LOUES, les frais correspondants étant à la charge exclusive du PRENEUR.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le PRENEUR devra dans les trente (30) jours de la notification des devis établis à la demande du BAILLEUR, donner son accord sur lesdits devis.

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

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

Il est par ailleurs expressément convenu que la restitution des clés au BAILLEUR ou leur acceptation par ce dernier ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu en vertu de la loi et des clauses et conditions du présent BAIL.

Au cas où après cessation ou résiliation du BAIL les LOCAUX LOUES ne seraient pas restitués au BAILLEUR au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le PRENEUR ou ses ayants droit jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue, sera égale au loyer de la dernière année majoré de 10%.

Les charges seront également dues jusqu'au jour où les LOCAUX LOUES auront été restitués au BAILLEUR, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Nonobstant la remise des clés, le BAIL se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration ; le loyer restant dû jusqu'à ce terme sauf accord contraire des PARTIES.

Article 14. DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement (article 1722 du code civil).

Article 15. GARANTIE A PREMIERE DEMANDE

A la garantie des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du BAIL, LE PRENEUR remettra au BAILLEUR une Garantie à Première Demande pour toute somme due en vertu du BAIL, à quelque titre que ce soit pendant toute la durée d'occupation du PRENEUR, à concurrence de la somme maximum de 6 mois de loyer H.T, strictement conforme au modèle figurant en annexe. (ANNEXE 3).

Cette Garantie à Première Demande devra être maintenue en vigueur pendant toute la durée d'occupation du PRENEUR.

Les stipulations relatives à la Garantie Bancaire à Première Demande constituent un motif déterminant du consentement du BAILLEUR, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, à titre de nantissement dans les termes des articles 2355 et suivants du Code Civil, la somme de 108.000 euros, représentant 6 mois de loyer TTC.

Cette somme sera immédiatement et de plein droit restituée par le BAILLEUR au PRENEUR lorsque ce dernier lui aura remis l'original de la Garantie Bancaire à Première Demande pour une somme équivalente (108.000 euros TTC).

Article 16. VISITE DES LIEUX

Un droit de visite existera en tout temps, au profit du BAILLEUR et par toute personne autorisée par lui, en cas de mise en vente des LOCAUX LOUES et également en vue de leur relocation durant les jours et horaires d'ouverture, sans gêner pour autant l'activité du PRENEUR. Dans ce cas, le PRENEUR devra laisser apposer tous écriteaux de vente ou de location aux emplacements convenant au BAILLEUR qui ne devront toutefois pas gêner son

exploitation, uniquement les 3 mois précédents le départ effectif du PRENEUR en cas de relocation.

Article 17. MODIFICATIONS – TOLERANCES

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral signé par les deux parties.

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

Article 18. RISQUES ET POLLUTIONS – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCES ENERGETIQUES – DECLARATION DE SINISTRE - AMIANTE

Le BAILLEUR déclare que :

- les locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité ; en conséquence, un imprimé *ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS* établi par le BAILLEUR selon le modèle diffusé par le Ministère de l'écologie et du développement durable et mentionnant les aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués et établi en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement est annexé aux présentes (*ANNEXE*).

Le BAILLEUR remet au PRENEUR le diagnostic de performance énergétique établi conformément aux prescriptions des dispositions des articles L 134-1 et suivants et de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, et de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et tendant à améliorer les rapports locatifs. (*ANNEXE*)

En tant que de besoin, le BAILLEUR déclare, en outre, qu'à sa connaissance les LOCAUX LOUES objet du présent BAIL n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances.

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, le BAILLEUR remet au PRENEUR la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués (*ANNEXE*).

Article 19. MODIFICATION DE LA FORME JURIDIQUE DU PRENEUR

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception du nantissement de son fonds de commerce, et ce dès l'instant où le PRENEUR aura consenti à une personne morale ou physique quelconque ce type de garantie.

Article 20 - DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare et garantit ce qui suit :

- Qu'il a la libre disposition des locaux présentement loués,
- Qu'il n'est sous le coup d'aucune injonction particulière, notamment de mise en conformité,
Le BAILLEUR déclare qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, redressement ou liquidation judiciaire et, d'une manière générale, n'est pas soumis à une procédure résultant des articles L 620-1 et suivants du Code de Commerce.

LE PRENEUR fait les déclarations suivantes qu'il garantit :

Il n'a jamais été en état de redressement, liquidation judiciaire ou règlement amiable.

Il n'est pas en état de cessation des paiements, ni à la veille d'un tel état.

Il n'est pas l'objet d'une décision de sauvegarde de justice, ni d'aucune mesure restreignant sa capacité civile et/ou de disposition.

Il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à la conclusion des présentes.

Article 21. SOLIDARITE - 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, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du PRENEUR avant la fin du BAIL. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Article 22. FACULTE DE SUBSTITUTION

Le PRENEUR reconnaît qu'il n'a pas été amené à contracter le présent BAIL en considération de la personne du BAILLEUR, ses dirigeants ou ses Associés. Le PRENEUR reconnaît ainsi au BAILLEUR le droit de transférer en tout ou partie les droits qu'il tient du présent BAIL à toute société, en particulier toute SCI, SARL ou SCCV, existante ou à créer.

Article 23. SORT DES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU PRESENT BAIL

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

Article 24. VALEUR CONTRACTUELLE DES ANNEXES

Le PRENEUR déclare avoir pris parfaite connaissance des Annexes qui font partie intégrante du dossier contractuel locatif ; leur respect sera sanctionné de la même manière que le BAIL, avec lequel ils forment un tout indissociable et indivisible.

Article 25 ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATIONS – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son siège social ou domicile, et le PRENEUR en son siège social.

Pour être valable, toute notification devant être effectuée en vertu du BAIL, devra être faite, sauf accord contraire et écrit des PARTIES, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte d'huissier lorsque les lois et règlements le prévoient.

Le BAIL est soumis à la loi française. En cas de difficultés dans l'exécution des obligations figurant au BAIL, les PARTIES rechercheront avant tout une solution amiable.

Dans l'hypothèse où elles n'y parviendraient pas, tout litige ou contestation auxquels le BAIL pourrait donner lieu, tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa résiliation, sera porté devant la juridiction compétente du lieu de situation des LOCAUX LOUES.

Article 26. HONORAIRES DE REDACTION

Les honoraires de rédaction du présent Bail et de la Garantie à Première Demande pris en charge par le PRENEUR s'élèvent à la somme de 3.000 euros H.T.

mètres carrés, qui lui permet de posséder un droit direct avec le propriétaire, par le bail à construction dont il a été fait mention ci-dessus.

Sur ce terrain, la partie bailleuse devait déposer un permis de construire l'autorisant à construire un bâtiment de 1.024 m² environ, utilisé à usage commercial par le preneur, aucune extension des surfaces de vente ne pouvant dépasser 200 m² conformément à la Loi n° 73 11 93 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

Il a été convenu qu'à l'intérieur de son lot la partie preneuse aura la jouissance de l'immeuble avec la protection juridique de la propriété commerciale, à charge pour elle de prendre les surfaces dans l'état où elles lui sont livrées par la partie bailleuse, de réaliser ses installations et aménagements, poses d'enseigne, etc...

MOYEN JURIDIQUE RETENU

A l'expiration du bail à construction qui a commencé à courir le premier janvier 1984 pour se terminer le 31 décembre 2054, le terrain et la construction réalisés sur ce dernier reviendront en pure propriété au propriétaire des terrains.

Il est d'ores et déjà expressément convenu entre les parties aux présentes, qu'en aucune manière, la durée du présent bail ne pourra avoir une durée supérieure au bail à construction qui a commencé à courir le 1^{er} janvier 1984 pour se terminer le 31 décembre 2054. Le présent bail sera résilié de plein droit à cette date sans aucune indemnité à verser de part et d'autre.

Article 1. DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL - DESTINATION

- **Désignation :**

Les LIEUX LOUES sont situés sur la commune des PENNES-MIRABEAU, et comprennent :

- Un bâtiment d'une superficie de 915 m² environ, dont une mezzanine à usage de réserve d'environ 154 m², portant le numéro 8, construit sur le lot 8 au plan général de la parcelle AM519 d'une surface de 4.090 m² environ, sans aucune déduction pour trémies, poteaux, cloisons intérieures, canalisations.

La jouissance du bien loué comprend celle en commun des parties à usage collectif, telles que : allées, éléments d'équipement, aires de stationnement, etc ...

Toutes les dispositions du présent BAIL ou de tout document contractuel mentionnant des mètres carrés font référence à des surfaces de plancher.

- **Etat du local :**

Les LIEUX LOUES sont livrés EN L'ETAT, ce que le PRENEUR accepte.

- **Adresse de quittancement et domicile élu :**

⇒ pour le BAILLEUR : en son domicile.

⇒ pour le PRENEUR : en son siège social.

- **Destination :**

Le PRENEUR devra utiliser les locaux, objet des présentes, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement pour une activité de :

⇒ Equipement de la maison.

Article 2. DUREE - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL

- **Durée :**

Le présent BAIL est consenti pour une durée neuf (9) années entières et consécutives à compter du :

- **12 DECEMBRE 2024,**

pour se terminer le **11 DECEMBRE 2033.**

- **Date de prise d'effet du BAIL**

La Date de Prise d'Effet du BAIL est fixée à la date du 12 décembre 2024.

Article 3. LOYER ANNUEL DE BASE

- **Loyer :**

Le présent BAIL est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel en principal de **CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180.000 euros)**, hors taxes, hors charges par an, que le PRENEUR s'oblige à acquitter mensuellement d'avance, le premier de chaque mois, au domicile du BAILLEUR ou tout autre endroit indiqué par lui.

Les paiements des loyers et accessoires devront avoir lieu par virements bancaires sur le compte du BAILLEUR.

Il est précisé ici que le loyer fixé ci-dessus est un loyer global toutes surfaces confondues.

Les PARTIES reconnaissent que le loyer annuel ci-dessus représente l'exacte valeur locative

des lieux loués.

- **Intérêts de retard :**

Toute somme quelconque due au titre du BAIL et non payée à son échéance sera automatiquement productive d'un intérêt de retard au taux de base bancaire majoré de deux (2) points après un premier rappel par tout moyen et après une mise en demeure de payer restée sans effet 30 jours.

- **Franchise de loyer**

Le BAILLEUR consent au PRENEUR une franchise de loyer de 3 mois hors taxes, hors charges.

Article 4. CHARGES

Pour la première année de location, le PRENEUR versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision pour charges d'un montant de **500 euros HT par mois**, soit 6.000 euros HT par an.

Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente, la régularisation intervenant en fin d'exercice.

Article 5. DEPOT DE GARANTIE

Au plus tard le jour de la prise d'effet du présent BAIL, le PRENEUR verse au BAILLEUR, à titre de nantissement dans les termes des articles 2355 et suivants du Code Civil, un dépôt de garantie d'un montant de 45.000 euros.

Article 6. INDEXATION

- **Indice de base** : le 1^{er} indice de base est le dernier indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, connu le 12 décembre 2024, à savoir l'indice du 2^{ème} trimestre 2024 d'une valeur de 136,72 publié au JO le 25 septembre 2024.
- **Indice de comparaison** : l'indice servant au calcul de la 1^{ère} indexation annuelle sera celui du même trimestre de l'année suivante.

La première indexation aura lieu le 12 décembre 2025 en comparant l'indice du 2^{ème} trimestre 2024 avec l'indice du 2^{ème} trimestre 2025, et ainsi de suite.

Article 7. TRAVAUX

- **Engagements du BAILLEUR :**

- NEANT

- **Enseignes**

Le PRENEUR est autorisé à poser son enseigne sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires. Le PRENEUR devra veiller à la bonne fixation et au bon entretien desdites enseignes et sera responsable de tous les accidents que leur existence pourrait occasionner.

- **Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux (article L.145-40-2 du Code de commerce)**

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a effectué aucuns travaux dans les trois années précédant la conclusions du bail, et qu'il n'envisage de réaliser aucuns travaux dans les trois années à venir.

RECAPITULATION DES ANNEXES

- **Annexe 1** : Diagnostics techniques (DTA, DPE, Etat des Risques et Pollutions) du 22 octobre 2024
- **Annexe 2** : Liste des catégories de charges, impôts et taxes
- **Annexe 3** : Modèle de Garantie à première demande

SIGNATURE ELECTRONIQUE

En application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, les Parties acceptent expressément de signer le Bail de façon électronique et pour ce faire, utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société YouSign. Dûment informées des modalités de cette signature électronique, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par ce Bail. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

Les Parties reconnaissent qu'elles procèdent à la signature électronique du Bail en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique avancée et/ou la manifestation de leur volonté de conclure le Bail, à ce titre.

Dans le cadre de l'exécution du présent Bail, chaque signataire reconnaît et accepte que ses données personnelles soient traitées aux fins de l'authentification de leur signature électronique et de la constitution d'un fichier de preuve de sa validité. Lesdites données personnelles seront transférées à YouSign, en tant que sous-traitant des données en charge de

la plate-forme de signature électronique. Ces données ne seront pas transférées hors de l'Espace économique européen.

Pour plus de détails concernant le traitement de données personnelles précité et l'exercice de tous les droits afférents, les signataires sont invités à se reporter aux Conditions Générales d'Utilisation qui sont disponibles sur la plateforme YouSign au cours du processus de signature.

LE BAILLEUR :

LE PRENEUR :

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