

BAIL COMMERCIAL

17 JUL 2025
12:12:13

CHAPITRE 1

CONDITIONS DE LOCATION

- Article 1 - Désignation des lieux
- Article 2 - Destination des lieux
- Article 3 - Durée de location
- Article 4 - Montant du loyer annuel
- Article 5 - Dépôt de garantie
- Article 6 - Sous locations - Cessions - Mutations
- Article 7 - Assurances
- Article 8 - Obligations du Preneur en fin de bail
- Article 9 - Clause résolutoire

confidential
BOUKSIL QUANTIN
etude-serrano.com
27/Jul/2025, 07:59 EDT

CHAPITRE II

CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION

DES LIEUX ET PARTIES COMMUNES

- Article 10 - Entretien / Réparations
- Article 11 - Contrôles
- Article 12 - Stationnement - Circulation
- Article 13 - Conditions Générales d'usage des lieux loués
- Article 14 - Règlement des charges - Prestations - Dépenses
- Article 15 - Conditions diverses
- Article 16 - Frais et enregistrement
- Article 17 - Election de domicile

02

CONDITIONS PARTICULIERES

I - DESIGNATION

Immeuble : à usage de commerce et d'entrepôt de simple rez de chaussée d'une superficie d'environ 1.500 m² hors oeuvres ayant une façade en vue de la RN 14, boulevard du havre à HERBLAY (95). La voie latérale sise à droite du bâtiment (vue depuis la RN 14) est frappée d'une servitude de passage pour desservir le bâtiment de [] placé en arrière de la propriété.

II - DATES DE REFERENCE

Date d'effet du bail : 1er Septembre 1995

Date de mise à disposition des locaux : 1er Septembre 1995

Date de première indexation : 1er Septembre 1996

III - DESTINATION

Activité du Preneur : Equipement de la maison

Adresse de facturation : PARC SUD GALAXIE
Espace ORION
4 Rue des Tropiques
38436 ECHIROLLES

IV - LOYER

Loyer annuel Hors Taxes : F. 927.000

Provisions pour charges : F. 25.000 HT / trimestre

Indice de base : 4ème trimestre 1994, soit 1019

141 320,93 € HT / AN

03
H
A

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'UNE PART,

ET

La Société FRANCE LUMIERE DIFFUSION - Enseigne « KERIA LUMINAIRES »
immatriculée au Registre du commerce de Grenoble sous le numéro : B 324 904 267
au capital de F. 22.000.000
ayant son siège social à ECHIROLLES (38151), 4 rue des Tropiques

Représentée par Christian BARBE

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bailleur possède un bâtiment à usage de commerce et d'entrepôts, dont l'adresse est Boulevard du havre, 95220 HERBLAY

EN CONSEQUENCE, IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

Le Bailleur, sur toutes les clauses, charges et conditions contenues aux présentes, donne bail au Preneur qui accepte, les locaux désignés ci-après et situés dans le bâtiment visé à l'exposé.

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LIEUX

Voir conditions particulières en page 2.

Cette désignation représente l'ensemble des surfaces dont le preneur a l'usage privatif et des surfaces dont il a l'usage en commun, conformément à leur destination, avec un ou plusieurs occupants du même bâtiment.

Les locaux que le Preneur déclare agréer dans leur ensemble pour les avoir vus et visités dès avant les présentes, correspondent à l'activité qu'il se propose d'y exercer, étant observé que le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront à la prise de possession des lieux sans pouvoir exiger du Bailleur aucune remise en état ou réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, ni réclamer de diminution de loyer.

Un procès verbal d'état des locaux sera établi entre les contractants lorsque le Preneur aura réalisé ses travaux d'aménagement.

Le Preneur ne pourra demander aucune réduction du loyer ci-après fixé, pour cause de déficit des surfaces ci-dessus indiquées.

Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions susceptibles de modifier ultérieurement les vues et environnement de ses locaux.

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX

Les biens ci-dessus désignés seront utilisés exclusivement pour l'exploitation d'un fonds de commerce ayant pour activité l'équipement de la maison.

Le Preneur déclare que les lieux loués seront occupés pour l'exercice de l'activité définie aux conditions particulières en Page 2 du présent bail.

Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de tout autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quel titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

ARTICLE 3 - DUREE DE LA LOCATION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à dater du 01/09/1995 pour se terminer le 31/08/2004 avec la faculté pour le Preneur de résilier le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, en prévenant le Bailleur par acte extra-judiciaire six mois au moins à l'avance.

ARTICLE 4 - MONTANT DU LOYER ANNUEL

Le loyer ci-après fixé constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail.

Le présent bail est, en outre, consenti moyennant un loyer annuel de base de F. 927.000 HT que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur en quatre termes de paiements égaux et d'avance les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année et pour la première fois le 01/09/1995 pour la période du 01/09 au 30/09/95.

03

Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement des locaux loués à la TVA, ce qui est accepté par le Preneur qui acquittera en sus des loyers, et de toutes sommes qui lui seront facturées, la TVA au taux légalement en vigueur à la date d'exigibilité, soit à la date de la prise d'effet du bail 20,60 %.

Le loyer sera augmenté tous les ans à la date anniversaire du bail en proportion de la variation de l'Indice National du Coût de la Construction, tel que publié trimestriellement par l'INSEE ou de tout autre indice qui lui serait substitué, sans que l'application de cette formule puisse entraîner une diminution du loyer servant d'assiette à l'indexation.

La valeur initiale de référence sera le dernier indice connu à la signature des présentes soit celui du 4ème trimestre 1994, soit 1019.

L'indexation sera calculée ainsi :

$$Lr = La \times \frac{Ir}{Ia}$$

Lr : loyer révisé

La : loyer d'origine ou résultant de la précédente indexation

Ir : indice retenu au jour de l'indexation à intervenir

Ia : indice de référence ci-dessus ou indice de la précédente indexation.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice ci-dessus, le loyer se trouvera de plein droit indexé sur celui de remplacement. A défaut d'indice de remplacement de celui disparu et d'accord entre les parties sur un nouvel indice, celui-ci sera déterminé par un expert choisi par les parties ou le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, les honoraires de l'expert étant partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Cette indexation est, pour les parties, une condition essentielle du contrat, sans l'application de laquelle elles n'auraient pas contracté.

De plus, aux mêmes époques que le loyer et à compter de la date d'effet du bail, le Preneur versera au Bailleur, à titre provisionnel, une somme fixée comme il est dit à l'article 14 ci-après (charges).

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties et à titre dérogatoire, le dépôt de garantie est représenté par un acte de cautionnement.

Ainsi, pour garantir l'exécution des conditions du présent bail, le Preneur s'engage à remettre dans un délai de quinze jours à compter des présentes faute de quoi le présent bail serait considéré comme nul et non avenu, une caution bancaire (selon modèle ci-joint) émanant d'une banque française de première catégorie d'un montant égal à trois mois de loyers hors taxes, soit au jour des présentes F. 231.750.

Cette garantie sera diminuée ou majorée lors de chaque réajustement de loyers, de façon à toujours correspondre à trois mois de loyers hors taxes.

Cette garantie restera valable pendant toute la durée du bail et comportera l'engagement du garant de remettre au Bailleur, dans les limites de la garantie, toutes les sommes dues en vertu du bail et de ses suites.

En cas de résiliation du présent bail, en dehors des échéances prévues à l'article 3 "Durée de la location", et pour une cause quelconque non imputable au Bailleur, les sommes garanties seront acquises au Bailleur et deviendront immédiatement exigibles au titre des premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.



En cas de cession du présent bail dans les conditions exposées à l'article 6 "sous-locations - cessions - mutations", ou dans le cadre d'une procédure collective, les conditions dérogatoires de remplacement du dépôt de garantie par un acte de cautionnement ne seront pas appliquées au cessionnaire ou repreneur qui devra verser au Bailleur une somme égale à trois mois de loyers hors taxes.

ARTICLE 6 - SOUS-LOCATIONS - CESSIIONS - MUTATIONS

Sous Locations

Le Preneur s'interdit expressément d'accorder à un quelconque tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous location ou d'occupation précaire, sans solliciter au préalable l'agrément écrit du Bailleur.

Le refus éventuellement opposé par le Bailleur n'a pas à être motivé, le Preneur devant apporter la preuve d'un abus de droit.

L'agrément pourra être soumis à des conditions particulières.

En cas de sous location ou d'occupation précaire, le Preneur restera seul responsable de la bonne exécution de toutes les charges, clauses et conditions du présent bail sans division possible y compris les stipulations financières consécutives à leur résiliation. Ces sous locations et occupations précaires même autorisées seront résiliées de plein droit et à la même date que le bail principal.

Cessions

Le Preneur ne pourra céder le présent bail qu'avec l'autorisation expresse et préalable du Bailleur et en restant garant et solidairement responsable de son cessionnaire tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du bail sans pouvoir opposer le bénéfice de la division et de discussion.

En cas de cession consentie dans les conditions ci-dessus, le Bailleur devra être appelé au moins 15 jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception, à intervenir à l'acte de cession et il lui sera délivré une grosse sans aucun frais pour lui, dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble et ce, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Mutations

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite Société devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent contrat, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la Société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des loyers et/ou charges par le Preneur, et en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 7 - ASSURANCES

Le Preneur devra contracter auprès d'une Compagnie notoirement solvable et agréée par le Ministère des Finances, pour les biens meubles lui appartenant (mobilier, matériel, marchandises) ainsi que pour tous les agencements, embellissements et installations dont il est propriétaire ou dont il a la charge, à quelque titre que ce soit et à concurrence de leur valeur réelle, les polices d'assurances afférentes :



- à l'incendie, explosion, foudre, dommages électriques,
- aux dégâts des eaux,
- aux bris de vitres et matériaux de même nature.

En outre, ces polices devront comprendre notamment et pour un montant suffisant, les garanties suivantes :

- responsabilité du locataire telle que prévue aux articles 1732 et suivants du Code Civil,
- privation de jouissance à concurrence du montant correspondant à deux années de son propre loyer,
- recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes à toute réquisition du Bailleur ou de ses représentants.

Les polices devront en outre inclure une clause par laquelle la Compagnie d'Assurances s'engage en cas de non-paiement des primes et/ou de résiliation du contrat à l'initiative de l'une des deux parties à en aviser Le Bailleur, par lettre recommandée, les sanctions encourues pour non paiement des primes ainsi que la résiliation ne devant produire leurs effets qu'après un délai de trentaine écoulé.

Par ailleurs, le Preneur devra souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait de son activité professionnelle, de ses préposés salariés ou non, de ses associés et de ses biens ou de ceux dont il a la garde à quelque titre que ce soit.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire qui serait mise à la charge du Bailleur du fait de l'activité professionnelle du Preneur et/ou des conditions dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée au Bailleur sur sa simple demande.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui même ou pour autrui, qu'elle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au Bailleur.

L'assureur du Bailleur ou ses représentants auront la faculté de visiter les locaux loués, sur simple demande.

Le Preneur s'engage également à ce que la rubrique relative aux assurances figurant dans les baux établis entre lui-même et les sous locataires soit identique à celle énoncée dans le présent bail. Il en est de même en cas de cession de bail.

Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique sera notifiée aux assureurs respectifs, sans délai, à compter de la signature des présentes.

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion, qu'elle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité ou rendus inutilisables, la présente convention par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.

En conséquence, et sous réserve des autorisations administratives, le Bailleur s'engage à reconstruire ou, au sein de l'Assemblée des copropriétaires, à voter la reconstruction à neuf du bâtiment et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

Cette reconstruction devra être effectuée en surface développée équivalente dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur à l'aide de matériaux de qualité équivalente.

Pendant toute la durée de reconstruction des locaux totalement ou partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de ses loyers et charges, en principal et accessoires qu'il en existe. A cet effet, il devra justifier de la souscription d'une police d'assurances à une Compagnie notoirement solvable garantissant cette éventualité et déléguer au profit du Bailleur, le versement des loyers et charges, jusqu'à sa réintégration dans les lieux.

Pour le cas, où en raison de causes étrangères au Bailleur et dans un délai de deux ans, la reconstruction à l'équivalent, s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant alors acquis au Bailleur.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU PRENEUR EN FIN D'OCCUPATION DES LOCAUX

Avant son départ, qu'elle qu'en soit la cause, le preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier ou des marchandises :

- laisser visiter les lieux loués par le Bailleur ou ses représentants,
- effectuer, à ses frais, tous travaux de remplacement et de réparations lui incombant de par la loi et le présent bail,
- lui présenter les acquis afférents à tous impôts, prestations et loyer à sa charge pour l'année en cours et celles écoulées.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations (notamment le cloisonnement) et constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayant-cause, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Tous les travaux, aménagements, installations, décorations, tant intérieurs, extérieurs, spécifiques à l'activité ou à l'enseigne du Preneur, devront être supprimés. Les locaux et notamment les supports devront être remis en état de façon à ce que le Bailleur puisse relouer les locaux à toute autre société sans avoir à engager de frais pour banaliser son immeuble.

Il devra en outre prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au moins 15 jours à l'avance. Il sera procédé, au plus tard, le jour de la remise des clés, à un état des lieux contradictoire. S'il s'avère que des réparations restent à effectuer, le Bailleur fera établir un devis par son architecte ou toutes entreprises de son choix et le coût des travaux y compris les frais accessoires et honoraires s'y rapportant, s'imputera de plein droit sur le dépôt de garantie. Si celui-ci n'était pas suffisant, le Preneur s'engage à régulariser sa situation débitrice dans un délai de 8 jours.

ARTICLE 9 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

Un mois après commandement de payer ses indemnités ou quinze jours après commandement d'exécuter toute autre obligation en souffrance, notamment de payer les accessoires du loyer, et si ces commandements restent infructueux, le présent contrat sera immédiatement et de plein droit résilié et le Preneur expulsé, sans que le Bailleur ait à satisfaire à aucune formalité autre que l'obtention d'une ordonnance de référé.

Le Preneur ne pourra invoquer aucun délai moratoire, même consacré par les usages, soit pour le paiement du loyer ou de l'exécution de ses obligations, soit pour l'évacuation des locaux, les dates ou échéances étant toujours de rigueur.

Dès la résiliation et jusqu'à son départ effectif des lieux, le Preneur sera redevable de plein droit, d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du double du loyer et charges en vigueur à la date de résiliation.

B
H
D

En outre, à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, des charges, prestations ou impositions récupérables, le Bailleur percevra, de plein droit et sans mise en demeure préalable, une indemnité égale à 1 % HT par mois de retard des sommes dues TVA incluse et ce, à compter de leur date d'exigibilité, tout mois commencé étant compté en entier.

Cette indemnité sera augmentée de la TVA.

Les frais, quelle que soit leur nature, résultant d'une situation contentieuse ou judiciaire s'ajouteront de plein droit au montant de la créance.

ARTICLE 10 - ENTRETIEN / REPARATIONS

- 1/ Le Preneur usera des lieux occupés en bon père de famille, conformément à leur destination, sans causer aucun trouble ou préjudice.
- 2/ Il maintiendra ses locaux, leurs aménagements et éléments d'équipement intérieurs et extérieurs, réalisés par lui-même ou le Bailleur, en parfait état d'entretien et d'hygiène.
- 3/ Il sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations grosses ou menues, sans aucune distinction, et les travaux d'entretien, de nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avèreront nécessaires, pour quelque cause que ce soit, même les réparations prévues par l'article 606 du Code Civil. Les travaux effectués seront soumis au contrôle du Bailleur.
- 4/ Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, le Preneur souffrira et laissera exécuter, sans indemnité ou réclamation, tous les travaux d'entretien, de grosses réparations ou d'améliorations jugés utiles ou nécessaires par le Bailleur et à effectuer dans les lieux loués, ou à usage commun ou sur leurs éléments d'équipement, sans pouvoir, quelle qu'en soit la durée, prétendre à aucune indemnité ou réduction du montant du loyer et des charges.
- 5/ Le Preneur contractera obligatoirement, les contrats de maintenance afférents à la toiture, aux ascenseurs, monte charges, sanitaires, portes de toute nature, installation de climatisation, de sécurité, de protection incendie, de ventilation cette liste n'étant pas exhaustive.
- 6/ Le Preneur ne pourra faire dans lesdits lieux aucun percement des murs et des planchers, ni aucun changement important de distribution sans le consentement exprès et écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - CONTROLES

Le Bailleur ou ses représentants pourront, à tout moment, visiter les lieux loués, pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions des présentes.

S'il est constaté des défauts d'entretien ou des infractions aux stipulations des présentes, le Preneur sera invité par lettre Recommandée avec Avis de Réception à remédier, à ses frais et sous sa responsabilité, à cette situation de fait dans les délais normaux.

A défaut d'exécuter les obligations ou travaux en souffrance, il sera procédé comme dit à l'article 9 "Clause résolutoire" ci-dessus, les frais de remise en état des locaux et l'indemnité d'occupation de ce fait, étant intégralement supportés par le Preneur.



ARTICLE 12 - STATIONNEMENT - CIRCULATION

Le Preneur s'engage à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation des véhicules autour des locaux présentement loués, le stationnement de véhicules étant rigoureusement interdit hors des aires prévues à cet effet.

ARTICLE 13 - CONDITIONS GENERALES D'USAGE DES LIEUX LOUES

- 1/ Le Preneur devra garnir ses locaux pendant toute la durée du bail, de biens lui appartenant en quantité et valeur suffisantes, pour répondre de l'exécution de toutes ses obligations.
- 2/ Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse modifier la solidité, la distribution, la structure, l'aspect, la destination des locaux, ou de leurs éléments d'équipement.
- 3/ Le Preneur fera en sorte que son activité ne puisse nuire, ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou à la santé publique. Il prendra notamment toutes dispositions pour éviter toute forme de pollution et observer en permanence la réglementation y afférente.
- 4/ Le Preneur ne pourra édifier aucune construction ou installation, ni effectuer d'aménagement sur les parties communes, même celles qui lui seraient affectées à titre privatif.
- 5/ Quand il n'existe pas sur l'opération de service collectif, communal ou non, d'enlèvement des ordures ou déchets, ou lorsque le volume et la nature de ces ordures ou déchets nécessitent un système individuel, le Preneur devra en assurer l'enlèvement à ses frais. Il pourra en particulier utiliser le stockage dans des bennes, à condition que celles-ci soient entreposées à l'intérieur de ses locaux ou, à défaut, à des emplacements extérieurs qui lui seront indiqués par les représentants du Bailleur ; dans ce dernier cas, le Preneur devra obligatoirement couvrir ces bennes d'une bâche ou d'un filet, et assurer le bon entretien des abords.
- 6/ Le Preneur ne pourra encombrer les parties communes, ni y laisser séjourner quoi que ce soit, notamment matériaux, emballages, résidus d'exploitation.
- 7/ Tout projet d'installation d'enseigne devra ~~recevoir, avant exécution, l'agrément du Bailleur~~ et respecter la réglementation générale en vigueur et les dispositions particulières à l'immeuble ou à la zone concernée. Le Preneur demeurera responsable des accidents que la pose de la présence de ces enseignes pourrait occasionner et fera son affaire personnelle de toute autorisation administrative nécessaire.
- 8/ Le Preneur fera son affaire personnelle de l'antiparasitage et de l'insonorisation de ses matériels.
- 9/ Le Preneur devra respecter toute réglementation notamment de ville ou de police.

Il devra en outre se conformer à tous les règlements actuels et futurs de l'immeuble et aux usages et respecter les prescriptions du règlement de copropriété ou de jouissance, ainsi que tout règlement intérieur, tout règlement ou statuts d'Association Syndicale régissant l'immeuble etc.
- 10/Le Preneur souscrira, pour ses locaux, tous contrats nécessaires à la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, ... Il paiera tous frais, acquittera toutes factures afférentes à ces prestations et se prêtera à toute vérification des agents des Services concédés.
- 11/Le Preneur utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance ou capacité initialement prévues.

12/Le Preneur sera toujours responsable de la conformité de ses locaux, en considération notamment de la réglementation du travail, ainsi que, s'il y a lieu, de celle afférente aux établissements recevant du public.

Il s'engage à faire vérifier, selon les périodicités d'usage et avant tout début d'exploitation, ses installations techniques et électriques par tout organisme agréé de son choix.

Les procès verbaux des organismes précités, ainsi que l'état des travaux réalisés ensuite et que le Preneur s'engage à faire exécuter, seront transmis au Bailleur.

ARTICLE 14 - REGLEMENT DES CHARGES - PRESTATIONS - DEPENSES

Le Preneur sera tenu de régler au Bailleur, ou à son gérant, sa quote-part de toutes les charges relatives à l'entretien et aux réparations grosses ou menues de l'immeuble, impôts et taxes y afférents (notamment l'impôt foncier, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux définie par la loi 89-936 du 29/12/89, les frais et honoraires de gestion, de syndicat de copropriété, d'association syndicale, l'assurance de l'immeuble, etc ...) de sorte que le Bailleur reçoive un loyer net de tous frais et charges.

A l'effet de couvrir les dépenses de charge de l'immeuble, le Preneur accepte de verser des acomptes trimestriels en même temps que chaque terme de loyer, le compte étant soldé une fois l'an. Le Bailleur pourra cependant exiger le remboursement immédiat de certaines dépenses particulières.

En outre, le Preneur sera tenu de verser au Bailleur, à tout moment et à sa première demande, sur justification, tous acomptes supplémentaires, qui pourraient devenir nécessaires en cours d'année, pour que les sommes (charges, etc ...) visées ci-dessus soient toujours couvertes.

Le montant de la provision sera réajusté chaque année en fonction des dépenses réelles constatées pour l'année précédente.

ARTICLE 15 - CONDITIONS DIVERSES

Aucune tolérance du Bailleur quant aux stipulations des présentes, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, ne sera génératrice de droit acquis, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Le Preneur exécutera toutes les stipulations des présentes, sans recours contre le Bailleur, sous sa responsabilité et à ses frais, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, ni même appelé en garantie.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra en rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extra-judiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les 15 jours de ladite inscription.

Le Preneur s'engage envers le Bailleur à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière, notamment fusion, transformation, modification ou extension d'activité.

En cas de liquidation de biens ou de règlement judiciaire, ou en cas de décès du Preneur si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers, ayant droits ou représentants tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code Civil.



ARTICLE 16 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le Preneur paiera, le cas échéant, tous les frais des présentes, honoraires, droits de timbre et d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droit devra rembourser au Bailleur les frais des actes extra-judiciaires motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Fait à *Paris*
Le *04/07/1995*
En *2* exemplaires.

3/

POUR LE BAILLEUR

POUR LE PRENEUR

Quotapne
Heu

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