

BAIL COMMERCIAL

LES SOUSSIGNÉS :

SCI CHAMAR
Société Civile Immobilière au capital de 1 542 €
N° DE SIREN 347 561 581
Adresse du siège : 5/7 Rue Aristide BRIAND
17670 LA COUARDE SUR MER

Représentée par M. SCHMITZ Pierre, Edouard né le 30/07/1943 en sa qualité de Gérant demeurant
5/7 Rue Aristide BRIAND 17670 LA COUARDE SUR MER

Ci-après dénommée le Bailleur,

D'UNE PART,

ET :

SARL J.P.B
Société à responsabilité limitée au capital de 8 000 Euros
RCS : 432284669 La Rochelle
Adresse du siège : 3 Rue de La Fabrique 17000 LA ROCHELLE

Adresse de Facturation : ADRESSE DU LOCAL

Représentée aux présentes par MME BRACHÉ Christelle née le 26/05/1963 à La Rochelle (17000)
demeurant 13 avenue de Mulhouse Résidence « Le Duplex » apt N°1 - 17000 LA ROCHELLE en sa
qualité de Gérante dûment habilitée aux présentes en vertu des dispositions de l'article 12 des
statuts de la société.

Kbis joint
statuts de la société joint

(annexe I)
(annexe II)

Ci-après dénommée le Preneur,

D'AUTRE PART,

CA

Le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail des locaux tels que désignés et aux conditions ci-après.

Il déclare qu'un projet du bail lui a été transmis préalablement à la négociation des présentes conventions et qu'il l'a étudié avec l'assistance des conseils qu'il a lui-même sollicités à cet effet.

Les conditions économiques, financières, matérielles et juridiques arrêtées dans les stipulations qui suivent constituent l'aboutissement des discussions entre les représentants des Parties. Le Preneur reconnaît que ces conditions ont été complètement et librement débattues et arrêtées en prenant en compte les charges et obligations qu'il s'engage à supporter, et les travaux qu'il aura à réaliser à son entrée dans les lieux et au cours du bail. Il déclare avoir bénéficié préalablement à la signature des présentes de tous conseils utiles.

En conséquence,

SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT :

L'exposé préalable ci-dessus fait partie intégrante de la présente convention..

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés (dénommés dans le corps de l'acte les « Locaux ») aux conditions ci-après convenues.

Le présent Bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et des textes réglementaires pris pour son application sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions.

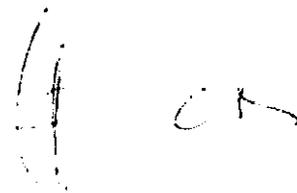
Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations et formalités édictées par les lois et règlements, ainsi que les stipulations de tous règlements applicables à l'immeuble.

De convention expresse, les règles visées à l'alinéa qui précède seront considérées comme faisant partie intégrante des conditions du Bail.

Il est également convenu que les clauses du Bail, dans la mesure où elles sont contraires aux règles supplétives édictées par les lois et règlements, seront réputées y déroger et prévaudront sur celles-ci.

En cas de décès du Preneur, si celui-ci était une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des obligations du Bail et sans qu'ils puissent invoquer les bénéfices de division ou de discussion .

Aucune tolérance relative à l'application des clauses et conditions du Bail ne pourra, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification du bail ou une renonciation auxdites clauses et conditions.



I. DUREE – CONDITIONS RESOLUTOIRES / SUSPENSIVES

1. DURÉE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de douze (12) années entières et consécutives à compter du 20 décembre 2017.

Le Preneur pourra mettre fin au Bail à l'expiration d'une période triennale, en respectant un préavis minimum de douze (12) mois.

Tout congé donné par une Partie à l'autre pour mettre fin au Bail à l'expiration de sa durée contractuelle, devra être délivré avec un préavis minimum de douze (12) mois.

Dans le cas où, après congé avec offre de renouvellement ou demande de renouvellement, le Preneur exercerait son droit d'option, sa renonciation au renouvellement ne prendra effet qu'au terme d'un délai de six (6) mois suivant sa notification au Bailleur ; pendant ce délai, il devra continuer à assumer l'ensemble des obligations du Bail, sauf meilleur accord avec le Bailleur.

2. CONDITIONS RÉVOLUTOIRES

Le Bail est soumis aux conditions résolutoires ci-après, stipulées en faveur du Bailleur :

- de l'encaissement effectif de toutes les sommes versées par le Preneur à la signature du présent Bail ou au jour de la remise des clés,
- et de la remise au Bailleur de l'attestation de la police d'assurance souscrite par le Preneur pour les Locaux.

Cet encaissement et cette remise de l'attestation d'assurance devront avoir lieu au plus tard à la date de l'état des lieux prévu à l'article 6 ci-après.

A défaut, le Bail sera de plein droit résolu à l'expiration dudit délai si bon semble au Bailleur (dans l'intérêt exclusif duquel ces conditions sont stipulées et qui seul pourrait y renoncer en tout ou partie), et l'expulsion du Preneur pourra alors être poursuivie sur simple recours au Président du Tribunal de Grande Instance compétent statuant en référé, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Dans la même hypothèse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, à titre d'indemnité d'occupation, d'une somme égale à la totalité des loyers et provisions sur charges et taxes dus en vertu du présent Bail pour sa période d'occupation des Locaux jusqu'à la date de réalisation de la ou des condition(s) résolutoire(s), augmentée de la TVA au taux en vigueur. Si le Preneur se maintenait dans les Locaux au-delà de cette date, il serait de plein droit redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation fixée au double de la somme ci-avant stipulée, augmentée de la TVA au taux légal en

vigueur, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts et de son expulsion qui pourrait être poursuivie par le Bailleur devant le juge des référés.

Dans le cas où le Bailleur renoncerait aux conditions résolutoires ci-dessus, il pourra notifier au Preneur sa renonciation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans les quinze (15) jours de l'expiration du délai ci-dessus, et poursuivre alors l'exécution des obligations du Preneur par toutes voies de droit.

3. CONDITIONS SUSPENSIVES

SANS OBJET

II. DESIGNATION – DIAGNOSTICS – DELIVRANCE - DESTINATION

4. DÉSIGNATION

4.1. Les locaux loués (ci-après les « Locaux et l'immeuble dont ils dépendent (ci-après « l'Immeuble ») sont désignés ci-après :

a) - Immeuble :

- adresse : **11 avenue du Général de Gaulle 17000 LA ROCHELLE**

- statut juridique : copropriété Pichet Immobilier Services 23 bis Avenue de Mulhouse
17000 LA ROCHELLE

- règlements particuliers applicables à l'Immeuble : Règlement de copropriété
- qualité du Bailleur : Copropriétaire

b) - Locaux :

Les Locaux sont ainsi composés :

- locaux commerciaux : espace bar, bureau, sanitaires
 - situation dans l'immeuble : Bât A Rez de chaussée Lot 109 Tantièmes : 88/1000ièmes
 - superficie approximative : 72 m² Lot 109 - Tantièmes : 88/1000ièmes
 - réserves : cave en sous-sol Lot 123 - Tantièmes : 1/1000ièmes
 - superficie approximative 50 m²
 - une chambre mansardée n° 41 au dernier étage Lot 134 - Tantièmes 8/1000ièmes
 - superficie approximative 11 m²
 - Usage de la cour commune
- tels qu'ils sont représentés sur le(s) plan(s) ci-annexé(s).

c) – Installations ou équipements particuliers :

Dispositif individuel de chauffage : chaudière fuel
2 rideaux murax sur façade

4.2. Le Preneur déclare bien connaître les Locaux pour les avoir visités, en ayant pris soin de se faire assister de toute personne qu'il aura jugé utile et nécessaire afin d'avoir une juste idée des biens qu'il désire louer. Il déclare les accepter dans l'état où ils se trouvent et tels qu'ils s'étendent et se comportent, les trouver dans les conditions matérielles nécessaires à l'usage auquel il les destine et vouloir expressément faire son affaire de leur éventuelle mise en conformité avec les lois et règlements et le cas échéant de leur adaptation à son activité.

Le Bailleur ne confère aucune garantie concernant les équipements réalisés par les occupants précédents.

En conséquence, le Preneur déclare prendre les Locaux dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, mise en conformité, réparation ni remise en état même si ces travaux sont nécessités par la vétusté ou des vices cachés, à l'exception des travaux mis à la charge du Bailleur par les articles 19.3.2 et 8.2.2 du présent Bail.

Il reconnaît avoir pu prendre connaissance, avant la conclusion du Bail, de tous les éléments d'information, documents et diagnostics techniques qui ont été mis à sa disposition par le Bailleur et de ceux dont il a souhaité la communication, avoir pu se faire une opinion complète et précise des Locaux et de l'Immeuble et de leur environnement et avoir pris le temps d'effectuer toutes vérifications et tous mesurages utiles avant la conclusion du Bail.

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

4.3. Il est expressément convenu entre les Parties que le Bailleur, en cas de nécessité, pourra apporter des modifications aux Locaux et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du code civil, le Preneur ayant droit dans cette hypothèse, si des modifications lui portent préjudice, à une indemnité fixée d'un commun accord ou à défaut judiciairement.

Le Preneur s'interdit d'élever à l'encontre du Bailleur quelque réclamation que ce soit du fait de constructions ou d'aménagements quelconques, existants ou futurs, susceptibles de modifier les vues et/ou l'environnement des Locaux et de l'Immeuble, tous ses éventuels recours étant par ailleurs réservés contre les tiers.

4.4. Il est enfin convenu que les Locaux forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

5. DIAGNOSTICS TECHNIQUES - DECLARATIONS ET OBLIGATIONS RECIPROQUES

5.1. – Amiante

Si les Locaux entrent dans le champ d'application de la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, il est convenu de ce qui suit.

Le Preneur reconnaît avoir consulté, préalablement à la conclusion du présent Bail, le Dossier Technique Amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent Bail, et déclare avoir pris connaissance de son contenu et s'en satisfaire.

En cas de travaux autorisés conformément au présent Bail, le Preneur devra les exécuter, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, après avoir pris toutes précautions et effectué toutes formalités préalables, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs. Il devra veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur applicables à un maître d'ouvrage, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où des travaux de retrait ou le cas échéant de confinement d'amiante se révéleraient nécessaires, le Preneur renonce envers le Bailleur à toute demande, y compris indemnitaire, et ce sous quelque forme que ce soit et quelles que soient la durée desdits travaux et leur incidence pour le Preneur.

5.2. – Eventuelle apparition de termites

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble dont dépendent les Locaux.

Le Preneur s'engage, dans le cas où il aurait connaissance de la survenance de termites dans les Locaux, à en aviser immédiatement le Bailleur et à faire sans délai la déclaration à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, selon les formes requises par les textes en vigueur. Il s'oblige de même à communiquer simultanément au Bailleur une copie complète de ladite déclaration et de ses annexes.

5.3. - Risques naturels, miniers et technologiques majeurs

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est ci-annexé (annexe III) dans la mesure où les Locaux sont situés dans une zone pouvant être couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou miniers ou par un plan prévention des risques naturels prévisibles, en application des articles L. 125-5 et R. 125-6 du Code de l'environnement

Le Bailleur déclare, le cas échéant, qu'à sa connaissance, - les Locaux n'ont pas subi de sinistre depuis qu'il en est propriétaire.

5.4 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) des Locaux, conforme aux prescriptions des articles L. 134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ci-annexé (annexe IV).

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à première demande de la part de ce dernier et annuellement, copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, et à laisser toujours un libre accès aux Locaux à tout technicien mandaté par le Bailleur afin de permettre l'actualisation de ce diagnostic.

6. MISE A DISPOSITION DES LOCAUX - ETATS DES LIEUX

Les Locaux sont mis à la disposition du Preneur à compter du **02/01/2018**, date à laquelle il en prendra possession.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement à cette date entre le Bailleur et le Preneur.

Il en sera de même lors de la remise des clefs par le Preneur à son départ.

En outre, il pourra en être dressé un à tout moment à la demande du Bailleur, notifiée au Preneur huit jours à l'avance, pour vérifier l'état et l'entretien des Locaux.

Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un tiers, les frais et honoraires afférents à son établissement seront partagés par moitié entre les Parties.

Un état des lieux sera également dressé à l'occasion de toute cession du droit au bail, de quelque nature qu'elle soit, dans le mois précédant ou suivant la cession, en présence du Bailleur, du cédant et du cessionnaire ou de leurs représentants. Cet état des lieux devra être établi par huissier et les frais d'établissement seront supportés par le cédant et le cessionnaire, selon la répartition convenue entre eux, et une copie en sera transmise immédiatement au Bailleur par le cessionnaire. Cet état des lieux ne pourra en aucune manière préjudicier aux droits du Bailleur tels qu'ils résultent de l'état des lieux d'entrée.

7. DESTINATION

Les Locaux sont destinés à l'usage exclusif de local commercial ayant pour activités **bar, brasserie, petite restauration**.

Le Preneur devra y exercer de manière permanente une activité conforme à cette destination.

Celle-ci exclut toute autre utilisation de quelque nature, importance ou durée que ce soit, , sauf à respecter les procédures prévues aux articles L.145-47 du code de commerce et sous réserve de la réglementation applicable aux Locaux.

La destination contractuelle des Locaux n'implique de la part du Bailleur aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, ni aucune garantie quant à l'obtention par le Preneur de toute autorisation spécifique, quelle qu'elle soit, qui serait nécessaire pour l'exercice de tout ou partie de ses activités.

Le Preneur, qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du Bail, tous éléments utiles, fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de l'obtention et du maintien permanent de ces autorisations ainsi que du paiement de tous frais qui pourraient en découler ou de l'accomplissement de toutes formalités.

Il est rappelé que l'activité autorisée ci-dessus relève de la réglementation des établissements recevant du public.

Le Preneur s'engage à respecter en permanence l'ensemble de la réglementation applicable aux Locaux et à faire son affaire de tous travaux de mise ou maintien en conformité nécessaires à cet effet, à l'exception des travaux mis à la charge du Bailleur par les articles 19.3.2 et 8.2.2 du présent Bail.

Si, dans le respect de la destination contractuelle définie au présent article, les Locaux devaient relever de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en raison de l'activité du Preneur ou de son utilisation des Locaux, il devra en aviser préalablement le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En ce cas, le Preneur ne pourra exploiter ladite installation classée qu'à la condition d'assumer à ses frais et avec diligence, en tant qu'exploitant, toutes obligations déclaratives tant au début qu'à la fin de son exploitation, et d'avoir obtenu toutes demandes d'autorisations administratives requises par les dispositions légales et réglementaires, ainsi que toutes charges et obligations à ce titre. Toujours dans cette même hypothèse, il communiquera au Bailleur tous dossiers et documents relatifs à ladite installation classée et toutes correspondances échangées avec les administrations compétentes.

III. TRAVAUX – OCCUPATION – ASSURANCES – CESSION

8. – TRAVAUX ET ENTRETIEN

8.1 – Travaux du Preneur

8.1.1 – Règles générales

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

b) – Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, aucune démolition et plus généralement, aucun travaux et aménagement intérieur et extérieur, notamment s'ils sont susceptibles d'affecter, le gros œuvre, l'électricité, le chauffage, la climatisation, la plomberie, la protection-incendie de l'immeuble ou des leurs équipements sensibles, sans le consentement exprès, préalable et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation du Bailleur, le Preneur devra :

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

Le Bailleur tiendra à disposition, à demande du Preneur une copie du DIUO, s'il existe pour les Locaux.

c) – Si les travaux envisagés nécessitent une ou plusieurs autorisation(s) administrative(s), l'autorisation du Bailleur sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention par le Preneur de cette ou ces autorisations(s) dont ce dernier devra faire son affaire personnelle à ses frais et dont il devra respecter les termes pendant toute la durée de son occupation. Les retards ou le refus des administrations ou des commissions, ne pourront interférer sur le cours du Bail et notamment sur le paiement des loyers et charges.

d) – Si l'Immeuble est mis en copropriété et que les travaux à engager par le Preneur requièrent une autorisation de la copropriété, l'autorisation du Bailleur sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention de celle de la copropriété. En ce cas, le Bailleur se chargera de présenter à l'assemblée des copropriétaires la demande d'autorisation et le dossier préparés par le Preneur, et, sauf convention contraire, les frais afférents à cette demande seront à la charge du Preneur.

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

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

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

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

8.1.2 – Travaux d'aménagement du Preneur

a) Le Preneur déclare avoir pris la mesure, avant de conclure le présent Bail, des travaux d'aménagement et d'équipement qu'il devra effectuer dans les Locaux afin de les adapter à son exploitation telle qu'il l'envisage, et vouloir en assumer l'exécution et le coût sans recours contre le Bailleur et au contraire en garantissant ce dernier de toute réclamation ou action.

Ces travaux devront être exécutés dans le strict respect des stipulations du présent Bail et notamment de l'article 8.1.1 ci-dessus.

8.1.3 – Travaux et entretien dus par le Preneur

8.1.3.1 - Le Preneur devra tenir les Locaux en parfait état pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, et jusqu'à son départ,

Il devra ainsi :

(i) tenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les Locaux, leurs équipements et installations techniques notamment les parties d'installations d'alimentation en fluides qui le desservent, les vitres et tous accessoires, les ouvertures/fermetures et notamment les ensembles de grandes dimensions en cela compris les rideaux métalliques et les portes de garage et remplacer ce qui ne pourrait être réparé,

(ii) faire procéder, avant tout début d'exploitation et périodiquement, aux contrôles de sécurité des installations techniques et équipements des Locaux, et souscrire tous les contrats nécessaires ou utiles auprès de bureaux de contrôle ou d'entreprises qualifiées et devra en justifier à toute demande du Bailleur. A son départ, le Preneur devra faire son affaire, à ses frais, de la résiliation desdits contrats. Le Preneur devra adresser spontanément au Bailleur copie des comptes-rendus de visite d'inspection et de contrôle et effectuer tous travaux ou mesures prescrits.

(iii) se conformer à toutes les prescriptions légales et réglementaires en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité y compris la sécurité incendie, l'inspection du travail, l'environnement, l'accessibilité, et effectuer à ses frais tous travaux nécessaires à leur maintien permanent en conformité avec toutes réglementations applicables de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Le Bailleur est expressément dispensé de toute garantie de fonctionnement, de solidité ou de conformité aux normes pour les aménagements et équipements réalisés dans les Locaux notamment par les occupants précédents. De plus, il est convenu qu'à l'exception des travaux mis à sa charge par l'article 8, paragraphe 8.2.2, le Bailleur ne sera tenu d'aucune obligation quelconque concernant d'éventuelles mises en conformité avec les lois et règlements, réparations, entretien des Locaux, remplacements d'équipements tels qu'ils existent à ce jour.

En conséquence, à l'exception des travaux visés au 8.2.2, qui seront à la charge du Bailleur, le Preneur devra faire effectuer à ses frais tous aménagements nécessaires ou utiles à son usage des Locaux et y effectuer en permanence tous travaux d'entretien, de remises en état, réparations, réfections, remplacements et mises ou remises en conformité qui peuvent ou pourront y devenir nécessaires au cours du Bail, y compris s'ils sont nécessités par la vétusté ou dus à des vices cachés ou à la force majeure, ou encore s'ils sont exigés par les lois et règlements notamment en matière d'hygiène et de sécurité (y compris de sécurité incendie), d'accessibilité, d'énergie ou d'environnement, relatifs tant aux Locaux qu'à leurs installations et équipements.

Sous la même exception, le Preneur devra, lors de son installation et pendant la durée du Bail ou ses éventuels renouvellements, prendre à sa charge tous travaux, adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les lois et règlements notamment en matière d'hygiène et de sécurité (y compris de sécurité incendie), d'accessibilité, d'énergie ou d'environnement, relatifs tant aux Locaux qu'à leurs installations et équipements.

Ainsi le Preneur s'engage notamment, sous sa responsabilité :

- à ne pas ouvrir au public avant l'obtention de la conformité et le passage de la commission communale ou départementale de sécurité, si elles sont requises par la réglementation au regard de son activité et du classement de son établissement.

- à faire régulièrement contrôler le bon fonctionnement, la solidité et la conformité aux normes des aménagements, des équipements techniques et électriques, ainsi que les ouvertures/fermetures (notamment les fermetures de grandes dimensions : type rideau métallique ou porte de garage...) situées dans les lieux loués, de les entretenir et de les mettre, si besoin en conformité aux normes et aux prescriptions.

- à respecter les dispositions en matière d'isolation thermique et à réaliser toutes études et travaux nécessaires au respect de ces normes.

- concernant le stockage de matières soumises à autorisations administratives préalables, à faire les demandes nécessaires et réaliser à ses frais tous les travaux, modifications ou adaptations exigés par les services compétents.

- entretenir en bon état de fonctionnement, protéger contre le gel, assurer le dégorgement et s'il y a lieu remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux, les compteurs, les tuyaux (à savoir ceux d'alimentation, du compteur au local, même enterrés ou encastrés, et ceux de distribution à l'intérieur des Locaux), les canalisations EP EU/EV, les interrupteurs, les disjoncteurs et appareils de toute nature concernant les Locaux, en relation avec la distribution de l'eau et évacuation EU/EV, de l'électricité ou le service du téléphone ou d'internet, le tout sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour tout accident, fuite ou incommodité, quelle qu'en soit la cause, qui pourrait résulter de l'usage de ces diverses installations.

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

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

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

Le Preneur fera son affaire de la maintenance de tous équipements et installations, et souscrira à cet effet tous contrats d'entretien nécessaires, destinés à prévenir les risques d'incendie à l'intérieur et à partir des Locaux.

Il souscrira un abonnement « Prévention et Conseil » auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie, ce dont il justifiera auprès du Bailleur.

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

Il transmettra sans délai au Bailleur toute correspondance émanant de la commission de sécurité ainsi que les comptes-rendus de visite et rapports de cette commission.

8.1.3.3 - A défaut d'exécution par le Preneur de tout ou partie des travaux lui incombant en vertu du présent Bail, le Bailleur pourra, après mise en demeure restée infructueuse plus d'un mois, se substituer au Preneur et les faire réaliser par toutes entreprises de son choix, aux frais exclusifs de ce dernier, sans préjudice si bon semble au Bailleur de l'application de la clause résolutoire stipulée ci-après, et de tous frais consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des stipulations de la présente clause comme de ceux exposés pour la procédure.

8.2 - Travaux du Bailleur

8.2.1 - Travaux entrepris dans l'Immeuble ou son voisinage.

Le Preneur souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux qui seraient exécutés dans les Locaux, dans l'Immeuble et sur/ou sous la voie publique, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si cette dernière excédait vingt et un jours, et ce par dérogation expresse à l'article 1724 du code civil.

Néanmoins, dans tous les cas où le Bailleur serait amené à effectuer des travaux dans les Locaux et/ou l'Immeuble, il prendra toutes mesures utiles pour diminuer la gêne qui pourra en résulter pour le Preneur et pour lui assurer en permanence un accès aux Locaux

Le Preneur devra également laisser les architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux pour contrôler ou exécuter ces travaux.

8.2.2 – Travaux dus par le Bailleur

Seront à la charge du Bailleur :

- les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à leur réalisation,
- les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre les Locaux en conformité avec la réglementation dès lors que lesdits travaux relèvent des grosses réparations visées ci-dessus.
- les travaux immobiliers ayant pour objet de remédier à des vices cachés ou à des défauts de construction du gros œuvre de l'immeuble.

8.3 - Améliorations – accession

Tous les travaux d'amélioration, de construction, d'installation d'équipements notamment électriques (radiateurs – appliques - tableau électrique - prises etc.....) d'embellissement, de décor, de chauffage et de climatisation qui pourront être faits par le Preneur pendant le cours du Bail deviendront sans indemnité la propriété du Bailleur en fin de jouissance du Preneur.

Toutefois, dès leur réalisation, le Preneur s'interdit formellement tout démontage desdits ouvrages, équipements et embellissements, même dans le cas où ils pourraient être détachés sans détérioration desdits éléments ni de la partie des Locaux à laquelle ils ont été fixés ou incorporés.

Nonobstant l'accession différée, il est convenu que les ouvrages, équipements et embellissements ainsi réalisés par le Preneur seront pris en compte dans la fixation du loyer renouvelé après leur réalisation.

Enfin, le Bailleur pourra toujours en fin de jouissance, sauf convention contraire, exiger le rétablissement des Locaux dans leur état antérieur aux travaux du Preneur, aux frais de ce dernier.

8.4 - Etat prévisionnel et état récapitulatif des travaux

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce sont annexés aux présentes :

Le Bailleur déclare au Preneur, qui lui en donne acte :

- de ce qu'il n'envisage à ce jour aucuns travaux dans les trois prochaines années
- de ce que dans les trois dernières années, il n'a réalisé aucuns travaux dans l'immeuble dont dépendent les Locaux

Le Bailleur communiquera au Preneur, dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

Il est à cet égard précisé que chacun des états prévisionnels des travaux communiqués par le Bailleur au Preneur en application de ce qui précède n'est ou ne sera communiqué qu'à titre informatif et ne saurait par conséquent constituer un engagement du Bailleur de réaliser tout ou partie des travaux ainsi visés.

9 - JOUISSANCE DES LOCAUX

9.1 - Le Bailleur garantit au Preneur la jouissance paisible des Locaux conformément à l'article 1719-3° du code civil.

9.2 - Le Preneur devra utiliser les Locaux raisonnablement, en bon administrateur et suivant leur destination sus-indiquée et notamment :

- respecter et faire respecter par son personnel et ses visiteurs les stipulations du Bail, et, le cas échéant, du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'Immeuble et de leurs modificatifs ultérieurs, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer un usage correct et raisonnable des Locaux ou d'améliorer la sécurité, l'hygiène ou l'environnement de l'Immeuble, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la jouissance normale des Locaux par le Preneur ;
 - ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins ;
 - prendre toutes mesures nécessaires à la réduction au plus bas niveau possible des nuisances sonores que son activité pourrait générer ;
 - ne rien faire qui puisse détériorer les Locaux, ne pas embarrasser ou occuper, même temporairement, les parties de l'Immeuble non comprises dans la présente location notamment à l'extérieur ;
 - respecter s'il y a lieu les prescriptions relatives aux accès, stationnements et circulation des véhicules qui lui seront communiquées par le Bailleur ;
 - n'apposer de plaques ou enseignes qu'après avoir obtenu l'accord du Bailleur (et, s'il y a lieu, de la copropriété) sur leurs dimensions, couleurs et emplacements et sous réserve des autorisations administratives, et, à son départ, à les déposer et remettre en état à ses frais les supports et revêtements ; et à veiller particulièrement à ce qu'elles soient solidement maintenues, régulièrement entretenues, et assurées ;
 - relever périodiquement (au moins une fois par mois), son compteur de consommation d'eau (qu'il soit directement abonné ou bénéficiaire d'un comptage divisionnaire au sein de l'immeuble) afin de diagnostiquer le cas échéant une fuite sur l'alimentation des Locaux ou sur la distribution interne, afin d'y remédier au plus tôt.
 - signaler immédiatement au Bailleur et à son assureur toutes fuites d'eau en toiture, court-circuit ou autre incident quelconque qui se produiraient dans les Locaux (même sans dégât apparent) afin que toutes mesures puissent être prises en temps voulu pour limiter les dégradations, le Preneur étant responsable de sa négligence à ce sujet ou du retard dans ses déclarations ;
 - déposer à ses frais tous aménagements et décorations dont l'enlèvement serait nécessaire pour les réparations des fuites et pour l'exécution de tous travaux quelle qu'en soit la cause ;

- aviser également le Bailleur sans retard des réparations nécessaires ou même simplement utiles qui incomberaient à ce dernier aux termes du Bail, sous peine d'en supporter les conséquences ;
- faire son affaire personnelle auprès de toutes administrations compétentes de l'obtention ou du maintien de l'eau, de l'électricité, du téléphone ou d'internet ;
- supporter le passage de câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipements communs ou d'autres locaux privatifs ;
- ne pas faire supporter aux revêtements enrobés, aux dallages, aux dalles, aux planchers, à la charpente, à la toiture, et d'une façon générale à la structure du bâtiment, une charge supérieure à leur résistance sous peine de remise en état et de dommages et intérêts éventuels à ses frais ; s'assurer préalablement de cette limite de charge ;

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

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

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

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

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

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux aucun travail bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autres, ni utiliser des moteurs dont le bruit ou la trépidation produiraient une gêne aux voisins.

Il ne pourra pas entreposer dans les Locaux des marchandises ou autres objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou des exhalaisons malsaines, ou qui attireraient des risques sérieux d'incendie.

10 - EXPLOITATION DES LOCAUX

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux et les tenir exploités en permanence pour la durée en usage dans sa profession.

Eu égard à l'importance essentielle que représente pour les Parties l'autorisation d'exploitation commerciale des Locaux, le Preneur s'engage à exploiter commercialement et sans interruption la surface de vente des Locaux, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, par l'ouverture quotidienne de son magasin à la clientèle à l'exception des repos dominicaux, jours fériés et jours d'inventaire, sous peine du versement au Bailleur, en sus du paiement des loyers, charges et accessoires, d'une indemnité.

Le Preneur s'engage à maintenir en permanence accessible au public l'intégralité de la surface de vente et à ne jamais la modifier ou diminuer de quelque façon que ce soit (par création de réserves, de bureaux, ou autrement).

En cas d'infraction constatée et après sommation restée sans effet, le Bailleur pourra aussi mettre en œuvre la clause résolutoire prévue à l'article 26 ci-après.

En outre, le Preneur sera tenu de tous dommages et intérêts envers le Bailleur en cas de perte, qui serait imputable au Preneur, de l'autorisation d'exploitation sur tout ou partie de la surface de vente, notamment pour cessation d'exploitation.

11 - VISITE DES LOCAUX

Le Preneur s'engage à permettre la visite des Locaux par le Bailleur ou toute personne munie d'une autorisation de ce dernier, tous les jours ouvrés, entre 9 heures et 12 heures et entre 14 heures et 18 heures, sous réserve d'un préavis de 24 heures, sauf urgence manifeste :

- pour permettre de constater le respect des stipulations du Bail ;
- ou en cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux ;
- ou en cas de remise en location des Locaux, à partir du jour où un congé aura été donné par l'une ou l'autre des Parties ou, même en l'absence de congé, au cours des six derniers mois du Bail.

12 - ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie pendant le cours du Bail, à une compagnie solvable, le matériel et le cas échéant les marchandises liées à son activité, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tout autres risques.

Il devra veiller notamment, à être assuré contre les dégradations, de toutes natures, des vitrines et ouvertures en ce compris les vitrages.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le Bailleur et ses assureurs pour tous types de dommages matériels et/ou immatériels qu'il pourrait subir, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

Dans le cas où l'activité du Preneur entraînerait une augmentation de la tarification des polices d'assurances souscrites par le Propriétaire pour garantir l'immeuble, le Preneur sera tenu de lui rembourser le montant des primes supplémentaires.

En cas de mise en jeu de l'assurance du Bailleur, pour des réparations autres que celles prévues à sa charge par le Bail, le Preneur devra rembourser au Bailleur, s'il y a lieu, le montant de la franchise, de manière à ce que le Bailleur n'ait rien à supporter. De plus, dans le cas de cette mise en jeu, le Preneur versera au Bailleur à titre d'indemnité (destinée à couvrir une hausse de la tarification) une somme égale à 15% de la dépense prise en charge.

Il incombe au seul Preneur d'assurer, de surveiller et de protéger ses biens et les Locaux.

Il est convenu que le Bailleur ne pourra à aucun titre être rendu responsable de vols dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou les parties communes de l'immeuble.

Enfin de convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur jusqu'à « regarnissement » des Locaux.

13 - RECOURS - DESTRUCTION

13.1 - Le Preneur ou son assureur ne pourront pas exercer de recours en garantie contre le Bailleur :

- en cas de sinistre quelconque ou d'accident survenant dans les Locaux pour quelque cause que ce soit.

- en cas de vols ou tentatives de vols ou autres actes délictueux commis dans les Locaux ou dans les parties communes de l'Immeuble, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,

- au cas où les fluides (eau, électricité, gaz, téléphone, connexions internet) viendraient à manquer, subiraient des dysfonctionnements ou seraient insuffisants pour les besoins de son commerce ;

en cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, de la climatisation et autres équipements, le Bailleur s'engageant de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements pour autant qu'il ait conservé la charge de leur gestion ;

- en cas d'agissements générateurs de dommages émanant des autres occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général,

- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante,

13.2 - Destruction totale ou partielle

13.2.1 Dans le cas où, par suite d'un sinistre quelconque, les Locaux viendraient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit sans indemnité de part ou d'autre (l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées à l'article 12 étant acquis au Bailleur).

13.2.2 Si les Locaux n'étaient détruits que partiellement ou étaient rendus inutilisables en tout ou partie, pour quelque cause que ce soit, il est convenu de ce qui suit par dérogation à l'article 1722 du Code civil :

a) au cas où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation et où la réparation ou reconstruction des parties endommagées de l'Immeuble et/ou des Locaux devrait avoir une durée d'au moins vingt-quatre mois (en tenant compte des délais d'obtention de toutes autorisations nécessaires purgées, en l'absence de recours) selon un architecte expert désigné par accord des Parties ou à défaut par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'Immeuble à la requête de l'une d'elles, chacune des Parties pourra si bon lui semble résilier le présent Bail sans indemnité de part ni d'autre par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

b) dans les autres cas et, dans le cas prévu au paragraphe a) ci-dessus où ni le Preneur, ni le Bailleur n'ont demandé la résiliation, et à la condition que les indemnités d'assurances couvrent le coût de réparation ou reconstruction de l'Immeuble et des Locaux, le présent Bail se poursuivra et le Bailleur entreprendra les travaux de réparation ou reconstruction dans les meilleurs délais possibles, en conservant seul le bénéfice des indemnités d'assurances immobilières.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura alors droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à proportion de la surface des Locaux détruits ou rendus inutilisables par rapport à la surface totale des Locaux, à l'exclusion de toute autre indemnisation dès lors que les travaux de remise en état seront effectués avec diligence sous réserve des causes légitimes de retard habituellement admises dans les travaux de bâtiment du même type.

Si les indemnités d'assurances ne sont pas suffisantes pour couvrir le coût de réparation ou reconstruction de l'Immeuble et des Locaux, chacune des Parties pourra si bon lui semble résilier le présent Bail sans indemnité de part ni d'autre par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

c) Tous droits de chacune des Parties sont réservés dans le cas où la destruction totale ou partielle des Locaux serait imputable à un manquement de l'autre Partie à ses obligations contractuelles ou légales.

14 – OCCUPATION PERSONNELLE – CESSION

14.1 - Occupation personnelle des Locaux

Le Preneur devra occuper personnellement les Locaux.

Il ne pourra ni les sous-louer, ni y domicilier ou se substituer aucune personne, même à titre gratuit, ni mettre son fonds de commerce en location-gérance, sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur qui pourra le refuser sans avoir à en justifier la raison.

Dans le cas où un accord ultérieur du Bailleur autoriserait une ou plusieurs sous-location(s) partielle(s), tout acte de sous-location devra mentionner que les Locaux forment conventionnellement un tout indivisible dans la commune intention des Parties, et le Preneur devra se conformer à toutes les conditions de forme et de fond posées par le Bailleur et par la loi.

14.2 – Cession du droit au Bail

Au sens du présent article, les mots « cession », « céder » ou « cessionnaire » visent toute cession proprement dite mais aussi toutes opérations d'apport au sens large (par apport partiel d'actif, transmission universelle de patrimoine, fusion ou scission).

14.2.1. Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, indépendamment de son fonds de commerce, et sous réserve :

- d'avoir sollicité et obtenu, préalablement à la cession envisagée, l'agrément du Bailleur dans les conditions précisées au paragraphe 14.2.3 ci-après, que ce dernier ne pourra refuser que pour un motif légitime.

- du droit de préférence conféré au Bailleur, régi par les stipulations du paragraphe 4 du présent article.

14.2.2. Dans tous les cas, aucune cession ne pourra avoir lieu s'il reste dû et tant qu'il restera dû des loyers, charges, taxes, travaux ou accessoires exigibles.

14.2.3. En exécution du paragraphe 14.2.1 qui précède, le Preneur ou le rédacteur d'acte agissant pour son compte devra inviter le Bailleur à donner son agrément en adressant à ce dernier une lettre recommandée avec demande d'avis de réception deux mois au moins avant la signature de l'acte.

Cette notification devra être accompagnée du projet d'acte et mentionner, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans les deux mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa décision d'accorder ou de refuser son agrément, ou de sa décision d'user du droit de préférence qui lui est reconnu par le paragraphe 14.2.4 ci-après.

A défaut de réponse du Bailleur dans le délai de deux mois, son agrément et sa renonciation à user de son droit de préférence seront réputés acquis.

14.2.4. Droit de préférence du Bailleur en cas de cession :

Dans le cas où le Preneur envisagerait une cession autorisée aux termes du paragraphe 1 du présent article, le Bailleur ou toute personne de son choix qu'il substituera, bénéficiera d'un droit de préférence, à conditions égales.

Le Bailleur aura la faculté dans les deux mois de la réception de la notification prévue au paragraphe 2 ci-dessus, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il voudra se substituer.

L'éventuelle mise en œuvre du droit de préférence prendra la forme, au choix du Bailleur, d'un acte de résiliation du Bail ou d'une cession, et devra alors être régularisée sous 30 jours.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux preneurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

14.2.5. L'acte de cession ou d'apport devra avoir lieu par acte authentique et sera reçu par le notaire du Bailleur ou, à défaut par tout notaire exerçant dans la ville de La Rochelle et une expédition devra en être signifiée par le Preneur au Bailleur par extra-judiciaire dans les quinze jours de sa signature.

L'acte devra prévoir la régularisation des loyers et charges versés d'avance par le Preneur directement entre lui et son cessionnaire. Le Bailleur n'aura donc pas à effectuer de régularisation de loyers, charges ou dépôt de garantie à l'occasion de la cession.

Si le Preneur n'a pas versé de dépôt de garantie ou si le dépôt de garantie versé a été affecté par le Bailleur en tout ou partie au paiement de sommes dues au titre du Bail, le cessionnaire sera tenu de verser au Bailleur le jour de la cession un dépôt de garantie ou un complément de dépôt de garantie à hauteur d'un trimestre de loyer TTC + provision de charges TTC à hauteur des montants en vigueur au jour de la cession. Il en sera de même si le dépôt de garantie initial était inférieur à un trimestre de loyer TTC + provision de charges TTC.

La signification mentionnée au premier alinéa du présent § 5 devra contenir toute justification du respect des stipulations qui précèdent.

14.2.6. Dans tous les cas de cession ou d'apport, le Preneur demeurera garant et répondra solidairement du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du Bail par le cessionnaire ou bénéficiaire ou les cessionnaires ou bénéficiaires successifs jusqu'à son expiration, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145.16.2 du Code de commerce.

En outre, tout cessionnaire ou bénéficiaire du Bail sera, de plein droit et par le simple effet de la transmission du droit au bail, solidairement tenu avec son cédant ou les précédents bénéficiaires du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droit, au paiement des sommes dues et à l'exécution des conditions du Bail dont lesdits cédant ou bénéficiaires étaient redevables, même pour des causes antérieures à la cession.

Cette clause devra être littéralement reproduite dans tout acte de cession, à peine de nullité de celle-ci.

14.2.7. Les stipulations du présent article sont intégralement applicables dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'égard du Preneur.

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

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

15 - INSCRIPTION DE PRIVILEGE OU DE NANTISSEMENT

Au cas où le présent Bail viendrait à faire l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Preneur s'engage à en aviser le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 15 jours de ladite inscription.

16 - RESTITUTION DES LOCAUX EN FIN D'OCCUPATION

16.1 - Le Preneur devra notifier par écrit au Bailleur sa nouvelle adresse un mois au moins avant son départ.

16.2 - Le Preneur s'engage à restituer les Locaux au Bailleur et à lui en rendre les clefs à la date d'expiration du Bail ou de ses renouvellements, quelle qu'en soit la cause, et ce en parfait état de tous travaux à sa charge, de fonctionnement et de propreté, et libres de toute occupation et de tout encombrement.

16.3 - L'une ou l'autre des Parties pourra demander, avant le départ du Preneur, l'établissement d'un pré-état des lieux afin de pouvoir organiser avant sa sortie les travaux à sa charge.

Dans tous les cas, un état des lieux contradictoire sera dressé au départ du Preneur.

A défaut d'établissement de cet état des lieux amiablement entre les Parties, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés, en présence des Parties ou celles-ci préalablement convoquées par l'huissier.

16.4 Avant tout enlèvement de ses mobiliers et marchandises, le Preneur devra régler au Bailleur les loyers et/ou indemnités d'occupation échus ou à échoir et une provision pour le règlement de tous travaux à sa charge restant à effectuer et pour le remboursement de tout ce qui pourrait rester dû au Bailleur ou réclamé à ce dernier à titre de contributions, taxes, charges et autres.

16.5 - En outre, si le Preneur a exploité dans les Locaux une installation classée pour la protection de l'environnement ou une activité susceptible de générer une pollution des Locaux ou de leur environnement, il sera procédé à sa charge et à ses frais à l'établissement par un bureau d'études spécialisé à une étude de pollution, au vu des conclusions de laquelle le Preneur devra effectuer sans délai tous travaux nécessaires pour restituer les Locaux en parfait état de dépollution, ce dont il devra justifier par un constat de réalisation des travaux établi par un organisme officiel ou un bureau de contrôle agréé.

16.6 - Si, au vu de l'état des lieux, des travaux à la charge du Preneur se révélaient encore dus, ce dernier devra, dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coûts établis, au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tous prestataires de son choix, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées sur lesdits devis ou estimations de coûts.

Le Preneur disposera alors d'un délai de quinze jours à compter de la présentation de ladite lettre pour faire connaître au Bailleur, par la même voie, ses éventuelles observations ou contre-propositions accompagnées d'autres devis établis par des entreprises qualifiées.

A défaut de réponse du Preneur dans ce délai, toute contestation de sa part sera éteinte et il sera de plein droit définitivement redevable au Bailleur du montant des sommes ainsi notifiées, ce qu'il accepte dès à présent de façon irrévocable.

En cas de contestation notifiée par le Preneur dans les forme, conditions et délai susvisés, l'indemnité sera, de convention expresse, fixée par un expert choisi d'un commun accord par les Parties ou, à défaut d'accord, désigné par le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble qui statuera à la requête de la plus diligente d'entre elles.

L'expert désigné, qui agira en qualité de mandataire commun des Parties, leur notifiera par lettre recommandée ses conclusions chiffrées, et les Parties s'engagent dès à présent à accepter celles-ci sans aucun recours possible. Si des sommes sont dues par le Preneur, celui-ci devra s'en acquitter sous quinze jours entre les mains du Bailleur et les honoraires de l'architecte et de l'expert seront entièrement à sa charge.

Le Bailleur sera libre d'affecter comme bon lui semble la somme ainsi allouée qui constituera, de convention expresse, la réparation forfaitaire de son préjudice lié à l'état de restitution des Locaux.

16.7 - Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, libres de toute occupation et de tout encombrement et après exécution par le Preneur des remises en état à sa charge, ce dernier sera redevable envers le Bailleur, suivant le cas, d'une indemnité d'occupation ou, si les Locaux ont été libérés par le Preneur, d'une indemnité d'immobilisation.

Cette indemnité est dès à présent fixée, pour chaque jour de retard à la restitution des Locaux dans l'état prévu au paragraphe 16.2., à une fois et demie le montant du dernier loyer journalier en vigueur pendant les 30 (trente) premiers jours, et à deux fois le dernier loyer journalier en vigueur à compter du 31ème jour, ladite indemnité étant augmentée de la TVA, le tout, sans préjudice du recours par le Bailleur au juge des référés pour obtenir l'expulsion du Preneur.

Elle restera due au Bailleur, au choix de ce dernier, soit pendant la durée nécessaire à la remise des lieux en état conformément au présent Bail si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ, soit jusqu'au paiement par le Preneur de leur coût, conformément aux conditions définies au paragraphe 16.6.

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

16.8 – Cession des Locaux

Le Bailleur pourra céder librement les Locaux ou l'Immeuble dont ils dépendent.

Néanmoins, si les conditions prévues par l'article L145-46-1 du Code de commerce sont applicables à la vente des Locaux, il sera fait application du droit de préférence conféré par ce texte.

IV. CONDITIONS FINANCIERES

17 - DROIT D'ENTREE

SANS OBJET

18 - LOYER

18.1 – Loyer initial :

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel initial en principal, hors charges et hors taxes, de : 12 000 € (douze mille euros).

Par dérogation, le paiement du loyer débutera le 1^{er} janvier 2018.

Le loyer ci-dessus a été fixé conformément à la valeur locative de marché des Locaux telle qu'estimée à ce jour entre les Parties et en tenant compte de leurs obligations respectives telles que ci-après convenues.

Audit loyer s'ajoutera, à la charge du Preneur, la TVA en vigueur et/ou toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée, outre les charges, contributions, taxes et travaux qui lui incombent en vertu du présent Bail, de manière que le loyer reste toujours pour le Bailleur net et franc desdites charges, contributions, taxes et travaux.

Le Bailleur pourra demander à tout moment, la mise en place d'un prélèvement bancaire, sans que le Preneur puisse s'y opposer.

18.2 – Indexation :

18.2.1 - Le loyer initial sera indexé de plein droit annuellement et en fonction de l'évolution de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

- date indexation : 1^{er} janvier et pour la première fois le 1^{er} janvier 2019
- indice initial de référence : 2^{ème} trimestre 2017 soit : 110.00 paru le 19/09/2017

Le calcul de cette indexation se fera en prenant en compte le loyer convenu avant tout éventuel allègement et se fera sur la base du rapport entre :

* pour la première indexation :

- l'indice initial de référence
- l'indice du même trimestre de l'année suivante (indice de comparaison).

* pour chacune des indexations suivantes :

- l'indice de comparaison de la précédente indexation (nouvel indice de référence).
- l'indice du même trimestre de l'année suivante (nouvel indice de comparaison).

Par exception, si au cours du Bail ou lors de son renouvellement le loyer venait à être modifié amiablement ou révisé judiciairement entre deux indexations, la première indexation suivante devra être calculée, sauf meilleur accord des Parties, sur la base du rapport entre :

- le dernier indice trimestriel publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié (indice de référence),
- et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation (nouvel indice de comparaison).

Dans tous les cas, la période de variation indiciaire prise en compte pour le calcul de l'indexation ne devra pas être supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la première indexation, puis entre deux indexations. L'indice de comparaison sera donc adapté en conséquence le cas échéant. A défaut d'accord ou en cas de difficulté sur ce point, la procédure de recours à expert prévue au paragraphe 18.2.2 ci-après sera mise en œuvre afin d'adapter le jeu de la clause d'indexation conformément aux dispositions du code monétaire et financier.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera automatiquement ; les Parties auront toujours le droit, si l'indexation n'a pas été mise en œuvre rapidement après la publication de l'indice de comparaison, de demander l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif, dans la limite de la prescription légale.

18.2.2 – Si, pour quelque raison que ce soit, un loyer trimestriel ne pouvait être réajusté à une date d'échéance en raison d'un retard dans la publication des indices, le Preneur paierait au Bailleur pour cette échéance un loyer égal au dernier loyer payé, qui revêtira alors un caractère provisoire. Le rajustement et le règlement de toute différence devront intervenir dès qu'aura été calculé le montant définitif de l'indexation.

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

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter et sur l'éventuelle adaptation du jeu de la nouvelle clause, les Parties s'en remettront à la décision d'un expert qui sera désigné, sur requête de l'une d'elles, par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble. L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire commun des Parties et rendra sous un mois à compter de la réception par lui d'un dossier complet, sauf prorogation d'un commun accord entre les Parties, un avis écrit dont, de convention expresse, celles-ci s'engagent dès à présent à accepter les conclusions sans recours possible. Les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les Parties.

18.2.3- La présente clause d'indexation s'appliquera de la même façon à toute indemnité d'occupation et/ou d'immobilisation qui pourrait être due par le Preneur après cessation du Bail.

18.3. Renouvellement

18.3.1 - En cas de renouvellement, le loyer du nouveau bail sera, à défaut d'accord amiable, fixé à la valeur locative marché des Locaux à la date du renouvellement, et sera intégralement exigible dès sa fixation, le tout, de convention expresse, par dérogation aux articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce.

18.3.2 - Si une charge, une taxe ou une contribution que le Preneur a accepté d'assumer aux termes du présent Bail ne pouvait plus ultérieurement lui être refacturée par le Bailleur en raison d'une disposition législative ou réglementaire, il est convenu que lors du renouvellement, sera ajouté au loyer de renouvellement fixé dans les conditions ci-dessus un montant forfaitaire égal à celui que le Bailleur aura supporté à ce titre au cours de la dernière année du bail expiré, sans qu'il soit tenu compte des variations ultérieures de la charge, taxe ou contribution concernée.

18.3.3 - A défaut d'accord entre elles sur le montant du loyer de renouvellement, les Parties s'en remettront à la décision d'un expert qui sera désigné sur requête de la Partie la plus diligente par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire commun des deux Parties, à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix de vente selon les dispositions de l'article 1592 du Code civil. Il rendra sous trois mois, sauf prorogation convenue entre les Parties ou accordée par le magistrat à la demande de l'expert, un avis écrit dont, de convention expresse, les Parties s'engagent dès à présent à accepter les conclusions sans recours possible. Les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre elles.

18.3.4 - Il ne sera apporté au bail renouvelé ou à l'acte de renouvellement, que les Parties s'engagent à signer dans les deux (2) mois de l'envoi par l'expert de la notification de son avis sur le loyer de renouvellement, aucune modification aux autres clauses et conditions du présent Bail, sauf modifications expressément convenues entre les Parties ou adaptations rendues nécessaires par l'évolution du droit positif.

18.3.5 - Les stipulations qui précèdent sont déterminantes de la volonté des Parties, sans lesquelles elles n'auraient pas conclu le présent Bail, et s'imposeront à tout expert amené à donner son avis sur le montant du loyer.

18.3.6 - Elles n'affectent pas, toutefois, le droit du Bailleur de refuser le renouvellement du bail, ni celui du Preneur de mettre un terme au Bail en donnant congé.

Le Preneur pourra renoncer au renouvellement du Bail en notifiant sa décision au Bailleur par acte d'huissier dans le délai maximum de deux mois suivant la notification par l'expert de son avis. Toutefois, cette renonciation ne pourra prendre effet, sauf accord avec le Bailleur, qu'au terme d'un délai de trois (3) mois à compter de sa notification par le Preneur. Le Bail sera alors réputé avoir pris fin rétroactivement à la date d'effet du congé ou de la demande de renouvellement mais le Preneur demeurera tenu d'en exécuter toutes les clauses et conditions jusqu'à son départ, y compris le paiement d'une indemnité d'occupation égale au dernier loyer en vigueur indexé.

Le Bailleur pourra de son côté refuser le renouvellement du Bail en notifiant sa décision au Preneur par acte d'huissier dans le délai de deux mois prévu suivant la notification par l'expert de son avis. Le Bail sera alors réputé avoir pris fin rétroactivement à la date d'effet du congé ou de la demande de renouvellement mais le Preneur demeurera tenu d'en exécuter toutes les clauses et conditions jusqu'à son départ, les conditions du maintien dans les lieux et les conséquences de l'éviction étant réglées conformément à la loi.

19 – CHARGES et TAXES – INVENTAIRE - REPARTITION

19.1. Règles générales

Au sens du présent article, le mot « Charges » désigne d'une façon générale l'ensemble des dépenses, coûts de fonctionnement et de gestion et travaux ainsi que les contributions et taxes, ou celles résultant de l'activité du Preneur..

Le loyer convenu entre les Parties ayant été déterminé en tenant compte des catégories et de l'importance des Charges que le Preneur a accepté d'assumer en sus du loyer en principal, celui-ci devra rester pour le Bailleur net desdites Charges, selon les termes et dans les limites ci-après stipulés.

Les Charges des Locaux sont constituées par :

a) **Charges Générales** : les dépenses et coûts d'entretien, de travaux, de fonctionnement et de gestion relatifs tant aux Locaux qu'aux parties d'utilité collective de l'Immeuble dont ils dépendent.

Il est convenu que les parties d'utilité collective de l'Immeuble s'entendent de tous les éléments immobiliers et mobiliers, installations et équipements qui n'ont pas un caractère ou une utilité exclusivement privatifs, et notamment des éléments structuraux (toitures, façades, murs porteurs, planchers, sous-sols, etc.), des surfaces de circulation (halls, terrasses, jardins, paliers, escaliers et voiries, cours intérieures, espaces verts, aires et emplacements de stationnement non privatifs, etc.), des locaux et installations techniques (climatisation, chauffage, électricité, eau, etc.) et, des parties communes telles qu'elles sont définies par le règlement de copropriété. Les Parties déclarent, et le Preneur reconnaît, que

toutes les parties d'utilité collective de l'Immeuble sont actuellement nécessaires à l'exploitation des Locaux.

b) **Charges Fiscales** : les impôts, contributions, taxes et redevances liés au Bail tels que ci-après définis.

Les Charges des Locaux et de l'Immeuble sont facturées ou refacturées par le Bailleur au Preneur à hauteur de la quote-part définie au 19.2 ci-après.

Elles sont indépendantes des charges personnelles que le Preneur acquitte directement pour son exploitation, telles que visées au 19.3.1.3 ci-après.

En cours de Bail, le Bailleur sera tenu d'informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier ainsi la répartition des Charges entre les locataires de l'Immeuble.

19.2. – Quotes-parts de Charges – Répartition entre locataires de l'Immeuble

19.2.1 – Les quotes-parts des Locaux dans les Charges sont définies comme suit :

a) La quote-part de Charges Générales applicable aux Locaux est établie, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce :

- pour les locaux autres que les emplacements de stationnement, en fonction de leur surface rapportée à celle des autres locaux de l'Immeuble, sauf pondérations en fonction notamment de l'utilité particulière que pourront présenter certains équipements pour lesdits locaux par rapport aux autres locaux de l'Immeuble ;

- pour les emplacements de stationnement, en fonction de leur nombre rapporté à celui du total des emplacements de même nature de l'Immeuble, sauf pondérations en fonction de leur situation et/ou de leurs dimensions particulières.

- pour les consommations privatives, selon les indications des sous-compteurs

Les pondérations visées aux alinéas qui précèdent sont portées à la connaissance du Preneur et de l'ensemble des locataires de l'Immeuble, conformément à l'article R. 145-35 du code de commerce.

b) Les Charges Fiscales imputables au Preneur correspondent aux Locaux et à la quote-part des parties d'utilité collective nécessaires à leur exploitation.

19.2.2 - Si les Locaux viennent à dépendre ultérieurement d'une copropriété, la quote-part des charges de copropriété applicable aux Locaux (en sus des Charges Générales et des Charges Fiscales définies ci-dessus) sera établie comme suit :

- si les Locaux ou une partie des Locaux constituent un ou plusieurs lot(s) de copropriété, la quote-part des charges de copropriété correspondra aux tantièmes de ce ou ces lot(s) dans la copropriété ;

- si les Locaux constituent une partie d'un lot de copropriété, la quote-part des charges de copropriété sera calculée d'abord à partir des tantièmes du lot puis, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, en fonction de la surface exploitée par le Preneur rapportée à l'ensemble des surfaces exploitées dudit lot.

19.2.3 - En cours de Bail, le Bailleur sera tenu d'informer le Preneur de tout événement justifiant une modification de la répartition ou des pondérations des charges entre les locataires de l'Immeuble, tel que : changement dans l'utilisation ou dans l'utilité des installations, services ou équipements ; création d'installations, services, équipements ou locaux nouveaux ; modification ou suppression d'installations, de services, d'équipements ou de locaux existants ; modification du règlement de copropriété ; changement de la législation ou de la réglementation ; ou encore utilisation spécifique par le Preneur d'installations et équipements collectifs entraînant des surcoûts notables d'entretien et/ou de consommations.

19.3. – Inventaire des catégories de Charges et répartition entre le Bailleur et le Preneur

Le présent article, complété par l'article 8.1 ci-avant relatif aux travaux, constitue, de convention expresse entre les Parties, l'inventaire, prévu par l'article L.145-40-2 du code de commerce, des catégories de charges, impôts, taxes et redevances et règle leur répartition entre le Bailleur et le Preneur.

Le Bailleur devra informer le Preneur, en cours de Bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Il est à cet égard convenu que les charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux afférents aux Locaux et/ou à l'immeuble ou ensemble immobilier dont ils dépendent, dont la refacturation au Preneur par le Bailleur ne sera pas contraire à la réglementation applicable seront de plein droit refacturés au Preneur par le Bailleur.

19.3.1 - Charges incombant au Preneur :

19.3.1.1. Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du code de commerce, le Preneur supportera, à hauteur de la quote-part afférente aux Locaux telle que ci-dessus définie, les charges, impôts, contributions, taxes, redevances, abonnements et dépenses de travaux afférents aux Locaux et à l'Immeuble, et à leurs installations et équipements, tels qu'énumérés ci-après et dans la limite des dispositions légales et réglementaires impératives :

- a) les dépenses ci-après afférentes aux Locaux et aux parties d'utilité collective de l'Immeuble (telles que définies ci-dessus), même si ces dépenses sont nécessitées par la vétusté ou la force majeure, ou si les travaux correspondants sont imposés par les lois et règlements ou prescrits par l'administration, mais à l'exception des dépenses de travaux qui restent à la charge du Bailleur, telles qu'énumérées à l'article 19.3.2 ci-après :

- les coûts d'entretien et de maintenance, comprenant les travaux de réparations de toute nature, de nettoyage, de ravalement, de réfections, de mise ou remise aux normes (notamment en ce qui concerne l'hygiène, la sécurité, y compris la sécurité-incendie, l'accessibilité PMR, les prescriptions du code du travail, la protection de l'environnement) y compris les travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique ;
 - les coûts de maintenance, de rénovation et, si nécessaire, de remplacement de tous équipements et installations existants ;
 - les dépenses de fonctionnement, de fluides (eau, électricité, chauffage, conditionnement, etc), de fournitures et consommables, de gestion, de sécurité et surveillance, de contrôles, de signalétique, d'assainissement et de nettoyage (y compris les frais d'élimination et de tri des déchets) ;
 - les dépenses visant à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales de l'Immeuble ;
 - les dépenses de décoration des parties d'utilité collective ;
- b) les primes de polices d'assurances souscrites par le Bailleur ou par le gestionnaire de la copropriété
- c) les taxes foncières, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les taxes locatives relatives à l'Immeuble (taxes d'enlèvement des ordures ménagères et non ménagères, de balayage, de déversement à l'égout) ; la taxe annuelle sur les bureaux, sur les locaux commerciaux et sur les surfaces de stationnement (y compris la taxe additionnelle) si elle est exigible au titre de l'Immeuble ; et tous autres impôts, contributions, taxes, redevances, actuels ou futurs, liés à l'usage de l'Immeuble et des Locaux ou à des services dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, le tout indépendamment de ceux dont le Preneur est le redevable légal tels que visés au 19.3.1.3 ci-après ;
- d) les frais et/ou les honoraires de gestion technique, de gestion des sinistres et de gestion des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de sécurité de l'Immeuble, exposés ou avancés par le Bailleur, forfaitisés à 2% H.T. du montant du loyer annuel HT ;
- e) les honoraires des prestataires missionnés par le Bailleur ou son gestionnaire pour l'établissement et la mise à jour des diagnostics techniques de l'Immeuble, des Locaux et de leurs installations, pour l'amélioration de leurs performances énergétiques ou de leurs qualités environnementales et/ou pour la recherche d'économies de charges ou taxes ;
- f) les salaires et charges sociales du personnel de l'Immeuble affecté à la gestion, à la maintenance, à la sécurité et/ou au nettoyage de l'Immeuble et de ses installations et équipements, et/ou les coûts exposés à ces titres pour l'intervention d'entreprises extérieures.

19.3.1.2. Le Preneur devra rembourser en totalité au Bailleur, si ce dernier est amené à en faire l'avance aux lieu et place du Preneur, les dépenses et coûts de travaux qui incombent à ce dernier en vertu du Bail

relatifs à l'entretien, à la maintenance, aux remises en état, aux remplacements et aux mises aux normes à l'intérieur des Locaux.

19.3.1.3. Le Preneur acquittera directement, en outre, tous impôts, contributions (notamment sa contribution économique territoriale) et taxes, actuels ou futurs, additionnels ou en remplacement, dont il est le redevable légal au titre de son exploitation et de l'occupation des Locaux, ainsi que toutes dépenses personnelles d'abonnements qu'il devra souscrire pour tous les fluides qui lui sont nécessaires, de consommations y afférentes, de maintenance ou de remplacement des installations et équipements techniques par lui mis en place dans les Locaux.

Il sera tenu de toutes charges de ville, de police, de voirie et d'environnement ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, et ce de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard..

Il devra justifier de leur paiement à première demande du Bailleur et en tout cas huit jours au moins avant son départ des Locaux, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Le Preneur devra, pour ses abonnements et consommations personnelles, conclure directement les contrats nécessaires avec les compagnies de distribution, sans garantie du Bailleur.

Le Preneur devra supporter seul les frais de location de tout compteur de distribution d'eau et d'électricité et tous frais d'abonnement téléphonique ou de connexion internet.

19.3.2 Charges incombant au Bailleur :

Seront à la charge du Bailleur les charges, dépenses, contributions et taxes ci-après :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires qui y sont liés mais à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux ou l'Immeuble dont ils dépendent, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- les dépenses relatives aux travaux immobiliers ayant pour objet de remédier à des vices cachés ou à des défauts de construction ;
- les honoraires exposés par le Bailleur, liés à la gestion des loyers ;
- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur aux termes de l'article 19.3.1 ci-dessus.

19.4. Paiement des loyers et accessoires

19.4.1. Par « accessoires », au sens du Bail, les Parties désignent l'ensemble des charges, taxes, contributions et dépenses refacturables par le Bailleur conformément aux stipulations ci-dessus ainsi que tous éventuels intérêts, frais, pénalités, et la TVA y afférente.

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

19.4.2. Le loyer et ses accessoires sont dus à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Le Preneur règlera ensuite le loyer et ses accessoires en quatre termes trimestriels égaux, payables d'avance, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année. Le premier terme sera calculé prorata temporis entre la date d'exigibilité du premier terme de loyer et le dernier jour du trimestre civil en cours.

Les loyers et accessoires sont payables au domicile du Bailleur ou de son mandataire, au lieu et selon les modalités indiqués sur la facturation.

Les paiements devront être effectués par chèque ou virement bancaire au compte indiqué par le Bailleur.

Le Preneur fera en sorte que les virements bancaires soient impérativement crédités au compte du Bailleur ou de son gestionnaire, le premier jour de chaque trimestre civil.

Il s'engage notamment à donner à sa banque toutes instructions nécessaires pour que les virements puissent avoir lieu à bonne date.

Après deux retards de règlement, le Preneur sera tenu, à la demande du Bailleur ou de son gestionnaire, de mettre en place pour l'avenir au profit de ce dernier le prélèvement automatique des loyers, provisions de charges et accessoires et devra à cet effet, dans les 15 (quinze) jours de la demande écrite du Bailleur ou de son gestionnaire, remettre à ce dernier un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le Preneur prendra alors toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de changement de domiciliation bancaire, les Parties s'engagent mutuellement à se communiquer, un mois avant la plus proche échéance, leurs nouvelles références bancaires.

19.4.3. Facturation et paiement des Charges

Le Preneur paiera, en même temps et selon les mêmes modalités que chacune des échéances trimestrielles de loyer, une provision pour Charges égale au quart du budget prévisionnel de l'année en cours au titre des charges prévues au 19.3.1 ci-dessus.

Cette provision sera calculée par le Bailleur ou par son gestionnaire, pour chaque exercice, en fonction des dépenses constituées des Charges de l'année précédente, de l'évolution probable des indices de prix correspondants, et des nouvelles charges et taxes éventuelles à prévoir pour l'exercice.

Pour le premier exercice, la provision trimestrielle sera d'un montant de 1 020 € HT.

La régularisation des provisions par l'établissement de l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de Charges, sera effectuée annuellement par le Bailleur ou le gestionnaire après arrêté des comptes des dépenses de l'exercice civil écoulé, dans les délais de la loi. La différence entre les provisions versées et les charges réelles sera remboursée au Preneur si les provisions excèdent les Charges réelles, ou lui sera facturée dans le cas contraire.

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

20 - IMPUTATION DES PAIEMENTS – RETARDS DE PAIEMENT

20.1 - En cas de factures laissées impayées par le Preneur, et par dérogation expresse à l'article 1342-10 nouveau du code civil, l'imputation des paiements ultérieurs effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, nonobstant toute imputation contraire par le Preneur :

- frais de recouvrement et de procédure,
- pénalités contractuelles,
- intérêts conventionnels,
- dommages et intérêts,
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- frais et honoraires de gestion technique
- provisions et redditions de charges, des plus anciennes aux plus récentes.
- arriérés de loyers ou indemnités d'occupation, des plus anciens aux plus récents.

20.2 - Tout retard dans le paiement d'une somme quelconque due au Bailleur par le Preneur en vertu du Bail fera de plein droit l'objet d'un calcul d'intérêts au taux légal augmenté de quatre (4) points, tout mois commencé étant dû en entier, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent Bail.

En outre, si le retard persiste vingt (20) jours après la date d'exigibilité, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une pénalité forfaitaire de quinze (15) % du montant de la somme due.

En outre, les frais de recouvrement seront à la charge du Preneur.

Il est précisé que les sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente clause :

- seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer,
- porteront elles-mêmes intérêt dans les conditions ci-dessus.

Ces sanctions financières sont stipulées sans préjudice du droit du Bailleur de mettre en œuvre la clause résolutoire ci-après stipulée.

V. GARANTIES

21 – DEPOT DE GARANTIE :

Le Preneur verse ce jour au Bailleur la somme de 4 020 euros, correspondant à 3 mois de loyer + provision initiale de charges

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

Ce dépôt de garantie sera automatiquement réajusté à chaque variation du loyer pour toujours correspondre au nombre de mois de loyers correspondant au dépôt de garantie initial.

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

En cas de procédure collective ouverte à l'égard du Preneur et si le Bail est poursuivi, il est convenu que toutes sommes dues par le Preneur antérieurement à l'ouverture de la procédure collective pourront être imputées par le Bailleur, si bon lui semble et nonobstant toute imputation contraire par le Preneur ou son mandataire, par compensation avec le dépôt de garantie, sous réserve que le Bailleur déclare sa créance. Dans tous les cas, dès que le dépôt de garantie aura été ainsi imputé par le Bailleur, le Preneur sera tenu de le compléter ou reconstituer à due concurrence dans le délai de quinze jours, sans préjudice de tous les recours du Bailleur.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, devra toujours représenter le même nombre de mois de loyer en principal et provision de charges toutes taxes comprises et sera donc automatiquement rajusté en fonction de la variation du loyer principal et des provisions de charges. Sous réserve de son acquisition au Bailleur dans les cas prévus au présent Bail, il sera remboursé au Preneur en fin de bail, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des remises en état sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

En cas de cession du droit au Bail, le Preneur se fera rembourser le dépôt de garantie par le cessionnaire qui deviendra alors seul créancier de cette somme.

En aucune façon, le dépôt de garantie ne pourra être utilisé pour le règlement des derniers mois de loyers. Enfin si le Bail était résilié pour inexécution des conditions ou pour toutes causes imputables au Preneur le dépôt de garantie resterait acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts et sans préjudice de tous autres.

22 - CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE :

SANS OBJET

23 - GARNISSEMENT :

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, les Locaux à compter du jour de son entrée en jouissance, de matériels, marchandises (si le Bail autorise leur présence dans les Locaux) et objets mobiliers en quantité et de valeur conformes aux usages de sa profession pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

VI. DISPOSITIONS FINALES

24 - DECLARATIONS ET INFORMATIONS JURIDIQUES

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

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

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

25 - EQUILIBRE ECONOMIQUE - DISPOSITIONS DIVERSES

25.1 - Le loyer ci-dessus ayant été négocié et fixé entre les Parties en considération des autres conditions convenues entre elles, et notamment des charges, taxes et contributions que le Preneur s'est engagé à rembourser au Bailleur ainsi que des travaux qu'il s'est engagé à réaliser tant pour son aménagement initial que pendant la durée de son occupation, les Parties déclarent que cet ensemble d'éléments ayant

participé à la fixation du prix initial du Bail reflète la valeur locative des Locaux à ce jour et correspond à l'équilibre économique sur lequel leur accord s'est formé.

Au regard de ce qui précède, et dans l'hypothèse où des dispositions légales ou réglementaires impératives rendraient inapplicables une ou plusieurs des stipulations du Bail, il est spécialement convenu de ce qui suit.

Si une charge, une taxe ou une contribution que le Preneur a accepté d'assumer aux termes du présent Bail ne pouvait plus ultérieurement lui être refacturée par le Bailleur, ou si des travaux qu'il s'est engagé à assumer devaient l'être par le Bailleur ou à la charge du Bailleur, ou encore si d'autres stipulations relatives aux conditions économiques du Bail sont rendues inapplicables, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi de nouvelles stipulations conformes aux dispositions légales et aussi proches que possible des conditions, notamment financières, convenues au départ.

De la même façon, si une disposition légale ou réglementaire nouvelle venait à imposer au Preneur directement ou indirectement, au titre des Locaux, des dépenses non prévues au présent Bail et pesant actuellement sur le Bailleur, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi de nouvelles stipulations conformes aux dispositions légales et aussi proches que possible des conditions, notamment financières, convenues au départ.

A défaut de parvenir à se mettre d'accord sur ces nouvelles stipulations dans un délai de deux mois à compter de la demande qui aura été formée par lettre recommandée par l'une d'elles, les Parties s'en remettent à la décision d'un expert qui aura le rôle d'un tiers chargé de déterminer et d'arbitrer cet élément du prix du Bail par similitude avec le mécanisme de l'article 1592 du code civil.

Cet expert sera désigné soit par décision commune des Parties, soit, sur requête de l'une d'elles, par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'Immeuble qu'il désignera parmi la liste des experts spécialisés en gestion immobilière d'entreprise.

L'expert ainsi désigné rendra ses conclusions écrites sous trois mois à compter de la réception par lui d'un dossier complet, sauf prorogation pour une durée supplémentaire de trois mois d'un commun accord entre les Parties, ou par décision du juge à la demande de l'expert. Les conclusions de l'expert devront arrêter une solution conforme aux nouvelles prescriptions légales et réglementaires et aussi proche que possible des conditions initialement convenues au présent Bail et de la commune intention des Parties.

De convention expresse, ces conclusions s'imposeront, sans recours possible, aux Parties qui s'engagent à régulariser dans le mois de leur notification un avenant au Bail qui en reprendra le contenu. Les honoraires de l'expert et d'établissement de l'avenant seront partagés par moitié entre les Parties.

Enfin, les Parties, entendant assumer les risques de tous autres changements de circonstances au cours du Bail, renoncent expressément à se prévaloir des dispositions supplétives prévues par l'article 1195 nouveau du code civil, entendant que les stipulations du présent article s'y substituent intégralement dans leurs rapports.

25.2 – En présence d'une stipulation qui pourrait être déclarée nulle ou non écrite, les Parties devront se rapprocher afin de négocier, de bonne foi, une clause de substitution dont l'effet sera le plus proche possible de la stipulation en cause.

En toute hypothèse, et même en cas de contentieux, les Parties conviennent expressément que l'éventuelle nullité ou l'éventuel caractère réputé non écrit d'une stipulation du présent Bail sera cantonnée strictement à la stipulation en cause et n'affectera pas la validité de tout le reste de la clause qui sans la stipulation nulle ou réputée non écrite pourrait continuer de produire valablement effet.

Toutefois, dans l'hypothèse où des contreparties, quelles qu'elles soient, auraient été consenties par une Partie en considération de la stipulation annulée ou réputée non écrite, ces contreparties seront annulées ou réputées non écrites de la même façon. Il sera fait application, en tant que de besoin, de la clause de maintien de l'équilibre économique stipulée au paragraphe 24.1 ci-dessus.

25.3 - Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre Partie à l'une quelconque des obligations visées dans le Bail, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause.

En conséquence, la Partie qui ne s'est pas prévalu de ce manquement pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

26 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, d'arriéré de loyer, de provisions de charges, de charges, de frais de commandement, de frais de procédure, de droit d'entrée, d'indemnités d'occupation, de complément de dépôt de garantie et de façon générale toutes sommes dues par le Preneur, ou de l'inexécution par ce dernier de l'une quelconque des obligations énoncées au présent Bail, et après un mois à compter d'un simple commandement de payer ou d'exécuter fait à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et l'expulsion du Preneur ou de tout occupant de son fait pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, le tout sous réserve de tous dépens et de dommages et intérêts et sans que l'effet de la clause puisse être annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

Dans le cas où le Preneur obtiendrait du juge des délais de grâce pour le règlement d'arriérés de loyers, charges ou autres accessoires, il est dès à présent convenu que la clause résolutoire sera irrévocablement acquise, si bon semble au Bailleur, non seulement en cas de non respect d'une échéance, mais encore en cas de non paiement de loyers, charges et accessoires courants pendant le cours des délais ainsi obtenus, et ce sans qu'il soit besoin pour le Bailleur de lui adresser une quelconque mise en demeure préalable, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent Bail.

En cas de maintien dans les lieux, l'indemnité d'occupation mensuelle sera d'un montant égal à 2/12èmes du dernier loyer TTC annuel en vigueur.

Toutes offres de paiement ou d'exécution ultérieure ne pourront arrêter l'effet de cette clause.

27 - HONORAIRES DE COMMERCIALISATION ET DE REDACTION

Le Preneur règle ce jour à la société GUEMAS IMMOPRO - 1, Avenue du Général de Gaulle, 17000 LA ROCHELLE, la somme de 4 000 euros HT, tva en sus, en rémunération de son intervention dans la présente location.

28 - FRAIS

Tous les frais honoraires et droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence (avenants divers, acte de renouvellement, ou autre.), seront supportés par le Preneur, qui s'y oblige en ce compris également les honoraires d'huissiers et tous les frais engagés par le Bailleur pour obtenir la bonne exécution des présentes.

29 - ENREGISTREMENT - T.V.A.

Le Bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Il est soumis à la taxe à la valeur ajoutée qui sera due par le Preneur en sus de toutes sommes dues au Bailleur en vertu des présentes.

30 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tout acte, le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux et le Bailleur à l'adresse de son gestionnaire GUEMAS IMMOPRO qui est actuellement 1 Avenue du Général de Gaulle 17 000 LA ROCHELLE.

31 - DOCUMENTS COMMUNIQUES AU PRENEUR

Le Bailleur a communiqué au Preneur, et les tiendra en permanence à sa disposition, notamment, les documents suivants dont ce dernier reconnaît avoir pris connaissance avant de conclure le présent Bail :

- Dossier technique amiante
- Règlement de copropriété

31 - ANNEXES

Resteront annexés au présent Bail les documents suivants dont une copie a été remise au Preneur pendant la période des discussions précontractuelles :

- Annexe n° 1 : K bis
- Annexe n° 2 : statuts société

Annexe n° 3 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques majeurs
Annexe n° 4 : Diagnostic de performance énergétique
Annexe n° 5 : plans des Locaux
Annexe n° 6 : DTA

Il est précisé que les documents techniques communiqués par le Bailleur ont été établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

En conséquence, le Bailleur, qui n'est pas un technicien, ne garantit pas le contenu, l'exhaustivité et l'exactitude des documents émis par tout organisme, tiers aux présentes, qui ont été remis par le Bailleur ou ses mandataires au Preneur, ce qui est accepté par ce dernier.

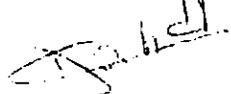
Le Preneur renonce donc à tous recours et réclamations à ce titre à l'encontre du Bailleur.

FAIT à LA ROCHELLE, le 2 décembre 2017

EN TROIS ORIGINAUX dont un exemplaire a été remis ce jour à chacune des Parties qui le reconnaît,

POUR LE PRENEUR

SARL JPB
Mme Christelle BRACHÉ
lu et approuvé

lu et approuvé


POUR LE BAILLEUR

SCI CHAMAR
M. SCHMITZ
lu et approuvé

lu et approuvé
