

BAIL COMMERCIAL

Par application des dispositions des articles L. 145.1 à L. 145.60
du Code de Commerce
Et celles non abrogées du décret du 30 Septembre 1953

ENTRE _____



La société SCI LES COLETTES,

Société civil immobilière, inscrite au RCS de BOURG-EN-BRESSE sous le n°333 264 752, dont le siège social est sis avenue de Formans – 01600 TREVoux, représentée par Monsieur Marc BUATHIER DIT GEREY en qualité de représentants légal, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après le "**BAILLEUR**"

ET

La société GARAGE BUATHIER,

Société par actions simplifiée, au capital de 42.700 Euros, inscrite au RCS de BOURG-EN-BRESSE sous le n° 434 461 042, dont le siège social est situé Avenue de Formans – 01600 TREVoux, représentée par sa Présidente, la société HOLDING SML AVENIR, elle-même représentée par Monsieur Georges Nandrianina RAMARozAToVo, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ci-après le "**PRENEUR**"

Ci-après ensemble ou séparément le(s) "**Partie(s)**"

Le Preneur et le Bailleur ont établi ainsi qu'il suit les conditions du Bail commercial, objet des présentes



SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE – CONDITIONS GENERALES	5
CHAPITRE I - DESTINATION	5
1 - Objet	5
2 - Désignation.....	6
3 - Durée	7
4 - Etat des lieux	7
5 - Destination	8
CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS	9
6 - Conditions générales de jouissance	9
7 - Travaux - Installation - Aménagement	10
8 - Entretien	12
9 – Protection de l’environnement	13
10 - Visite et Surveillance	14
11 - Charges - Impôts - Taxes - Loyer terrain.....	15
12 - Responsabilité - Recours - Assurances	16
13 – transmission du contrat	17
14 - Abonnements.....	19
15 - Restitution des locaux donnés à Bail	20
16 – Responsabilité et recours	21
17 – Concurrence exercée par le Bailleur	22
18 – Destruction des locaux loués.....	22
19 – Renouvellement du Bail	22
20 - Loyer	23
21 - Taxes	23
22 - Charges et accessoires	23
23 - Modalités de règlements	24
24 - Dépôt de garantie.....	25
25 - Indexation du loyer	25
CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS	27
26 – Vente des locaux loués.....	27

27 – Solidarité - Indivisibilité.....	Erreur ! Signet non défini.
28 - Clause résolutoire	27
30 - Frais	28
31 - Election de domicile	28
32 – Usage de la lettre recommandée.....	29
33 – Modifications - Tolérances.....	29
34 – Protection des données à caractères personnel.....	29
DEUXIEME PARTIE - CONDITIONS PARTICULIERES.....	30
35 - Désignation des biens immobiliers donnés à Bail	30
36 - Dates de référence.....	31
37 - Destination	31
38 - Loyer	31
39 - Indexation du loyer	32
40 – Provision sur charges.....	32
41 - Dépôt de garantie.....	32
42 – Renseignements concernant les travaux	Erreur ! Signet non défini.
43 - Diagnostiques immobiliers.....	33
44 - Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles.....	33
45 - Frais	33
46 – Compétence juridictionnelle.....	33
ANNEXES	34



PREAMBULE

Aux termes d'un acte notarié en date du 11 mai 2009, la SCI LES COLETTES a donné à bail commercial pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1er avril 2009 au 31 mars 2018, au profit de la société GARAGE BUATHIER, les locaux ci-après désignés.

Ledit bail s'étant poursuivi tacitement depuis la date de son terme, les parties ont décidé de procéder à sa refonte, notamment afin de se conformer à la nouvelle réglementation en vigueur en matière de baux commerciaux.

Le présent bail commercial se substitue donc à toute convention antérieure portant sur le même objet, et notamment au bail commercial en date du 11 mai 2009.

Sur la commune de TREVOUX (01600), Avenue du Formans – ZAC de Forquevaux :

- Un bâtiment à usage de garage automobile,
- Terrain autour,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AB - N° 856 – Lieudit « Forquevaux » - 54 ares 93 ca, étant précisé que la parcelle de terrain présentement louée dépend de la Zone d'Aménagement Concerté de Forquevaux dont elle forme le lot n° 16.

La société **GARAGE BUATHIER** déclare avoir obtenu la communication de tous les documents et/ou informations qu'elle estimait utile à son consentement éclairé et s'en satisfaire.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées pour convenir du présent Bail (ci-après le « Bail »).

PREMIERE PARTIE – CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I - DESTINATION

1 - Objet

Le Bailleur loue par les présentes et donne Bail à loyer au Preneur qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés aux conditions particulières.

Les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du Bail, lequel correspond à un accord global à la satisfaction de chacune des Parties, lequel constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Les Parties déclarent en outre qu'aucune des stipulations du Bail limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive de leur substance les obligations essentielles du Bail.

Par ailleurs, chaque partie a fait part à l'autre des informations qui ont pour elle une importance déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil. Chaque Partie déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît en conséquence conclure le Bail en toute connaissance de cause.

Ainsi, celles des Parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat ou la qualité des Parties.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code civil.

En exécution de l'article 1112-1 du Code civil précité, et conformément à l'obligation de bonne foi énoncée par l'article 1104 du Code civil, chacune des Parties déclare avoir communiqué à son cocontractant tous les éléments en sa possession susceptibles d'influer sur sa décision de conclure le présent contrat, concernant, notamment, l'immeuble loué et son environnement d'une part, et d'autre part sa situation personnelle.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des documents transmis par le Bailleur préalablement aux présentes et avoir apprécié les éventuels risques liés à la présente prise à bail. Il dégage le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

Il est expressément stipulé entre les Parties que l'ensemble des clauses et conditions du Bail seront applicables tant pendant la durée du Bail, ses prolongations et renouvellements éventuels, et tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires successifs ou occupants réguliers des Locaux Loués.

2 - Désignation

Le Preneur déclare connaître parfaitement les locaux donnés à Bail au vu des divers documents, renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir vus et visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs dépendances.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent Bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les parties conviennent expressément que les locaux objets du présent Bail forment un tout indivisible, indissociable matériellement et dans la commune intention des Parties.

Le Preneur renonce expressément à toute garantie et à toute indemnisation de la part du Bailleur du fait des vices ou défauts de toute nature pouvant affecter directement ou indirectement les Locaux ou l'Immeuble dans lequel ils se trouvent. De même, le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et l'environnement des Locaux.

Le Preneur conserve à sa charge tous travaux d'aménagement nécessaires à l'exercice de son activité et au respect des normes en vigueur, en respectant les stipulations du présent Bail.

3 - Durée

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée ferme de neuf (9) années entières et consécutives.

Le présent Bail commencera à courir à la date d'effet précisée aux conditions particulières

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent Bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le Bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

En outre, les Parties ont convenu la possibilité de résiliation anticipé amiable telle que stipulé aux conditions particulières.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Il est rappelé au Preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du Bail sans indemnité d'éviction.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

4 - Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où il se trouvent, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux de quelque nature que ce soit, ni aucune remise en état, ni remplacement, ni aucune réparation autres que ceux qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts, le Preneur étant réputé avoir pris possession des lieux loués en parfait état d'entretien.

Un état des lieux en autant d'exemplaires que de parties sera établi en présence des représentants du Bailleur et du Preneur au moment où les locaux seront mis à la disposition du Preneur et aux frais du Preneur.

Si après un délai de 15 jours suivant la réception ou la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception adressée par la plus diligente à l'autre partie, l'état des lieux n'est pas établi ou si l'état des lieux ne peut être établi amiablement, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais du preneur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux, les parties conviennent que celui-ci sera établi par huissier, étant ici précisé qu'en tant que de besoin, le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les locaux.

Les frais inhérents à cet état des lieux seront supportés par le Preneur.

En cas de cession régulière de droit au Bail (de façon isolée ou par cession de fonds de commerce) ou de mutation à titre gratuite du fonds, à la date d'entrée en jouissance du cessionnaire, il sera établi un état des lieux contradictoire et amiablement par les parties.

Les frais inhérents à cet état des lieux intermédiaire par voie d'huissier seront supportés solidairement par le Preneur et le nouveau Preneur.

Cet état des lieux n'aura d'effet qu'entre le Preneur et le nouveau Preneur.

Si l'état des lieux ne pouvait être établi au jour de l'entrée en jouissance du cessionnaire, l'état des lieux sera établi par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente.

5 - Destination

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux conditions particulières.

Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présents sont conformes à la destination prévue au Bail.

La destination contractuelle ainsi stipulée n'implique pas de la part du Bailleur, de garantie quant à l'obtention de toute autorisation ou au respect de toute condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des activités définies aux conditions particulières, en ce y compris celles concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

L'usage du bien immobilier se fera paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

La location sera considérée pour le tout et indivisiblement comme à usage commercial.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur. Lesdits biens immobiliers devront en tout état de cause être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale.

Il est expressément convenu que le Preneur s'interdit de faire dans lesdits biens immobiliers toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires et si besoin est préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation projetée des locaux et de ses modalités.

Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du Bail de maintenir à ses frais les locaux en conformité au regard de toutes réglementations administratives et de police et de toutes dispositions législatives et/ou réglementaires et/ou arrêtés, injonctions administratives, en ce y compris les installations et équipements de protection incendie (RIA), conformément aux recommandations et exigences des contrats assurances des Parties, les normes PMR (personne à mobilité réduite) ou ERP (établissement recevant du public), qui leur seraient applicables pendant la durée du Bail, sa tacite reconduction et de ses renouvellements successifs sauf si elles relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

OBLIGATION DU PRENEUR

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de droit en pareille matière, et en outre, sous celles indiquées ci-après, que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne pourront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

6 - Conditions générales de jouissance

Le Preneur s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réduction de loyer, aucun travail de finition, de remise en état ou de réparation pendant la durée du Bail.

Par dérogation aux articles 1719 et suivants du code civil, le Bailleur n'est pas garant de la conformité des locaux à l'égard de l'application des règlements administratifs et de police ainsi que des prescriptions d'urbanisme ou de la réglementation applicable à l'activité exercée par le Preneur en ce y compris les équipements de protection incendie (RIA), les normes ERP (établissement recevant du public) et PMR (personne à mobilité réduite).

Le Preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers, et matériels en quantités et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement de trois mois de loyers et accessoires et de l'exécution des conditions, clauses, et conditions du présent Bail.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, ou de voirie auxquelles les Preneurs sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations, réparations, mise aux normes quelconques nécessitées par l'exercice de son activité même s'ils sont la conséquence de la vétusté et notamment celle nécessaire à la conformité des locaux en application des règlements administratifs et de police ainsi que des prescriptions d'urbanisme ou de la réglementation applicable à l'activité exercée par le Preneur en ce y compris les équipements de protection incendie (RIA), les normes ERP et PMR. Pour ces travaux, le Preneur reste garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part d'autres Preneurs éventuels, copropriétaires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité ou des travaux exécutés.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans ces locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, celui de son personnel, de ses fournisseurs, de ses clients ou de ses visiteurs et en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment n'effectuer aucun travail ni quoi que soit qui puisse gêner les autres occupants.

Il prendra toute mesure utile pour empêcher toute gêne notamment par bruit ou odeurs désagréables ; il s'abstiendra de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations, il ne fera rien d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le Bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage etc...

Le Preneur devra également respecter l'éventuel cahier des charges ou règlement intérieur s'il y a lieu, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent Bail, règlement intérieur, cahier des charges ou de leurs modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

Le Preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués, pendant toute la durée du Bail, d'objets mobiliers, meubles meublants, matériel et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et des charges, de même que de l'entière exécution des charges et conditions du Bail en y exerçant ses activités de façon continue.

7 - Travaux - Installation - Aménagement

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du Bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil.

Les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants, resteront à la charge du Bailleur, que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, où les parties communes de l'immeuble.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : JurisData n° 2005-029471), il y a lieu d'entendre notamment par « grosses réparations », sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre exclusivement lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou les parties communes ou éléments d'équipements communs de l'immeuble, en conformité avec toutes réglementations, normes administratives, légales ou réglementaires qu'elles concernent l'électricité, l'amiante, le plomb, les normes PMR (personnes à mobilité réduite), ERP (établissement recevant du public), les prescriptions relatives à la sécurité, à l'hygiène et à la lutte contre les incendies, ou encore liées à une évolution de la nomenclature des ICPE ou autres, sans que cette liste ne soit exhaustive, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code civil selon la définition contractuelle retenue ci-dessus retenue par les parties. Dans ce cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de Bail dans les biens immobiliers objets des présentes, quelles qu'en soient la nature, la durée et l'impact sur l'activité exploitée, la durée des travaux excéderait-elle vingt et un jours, et ce, par dérogation exprès à l'article 1724 du Code Civil.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à Bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordre ou accidents.

Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

Si les locaux sont en totalité ou partie chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le Preneur à l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs porteurs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelque qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau technique agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur ne pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du Bailleur sur le plan de distribution projeté.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques y compris le cas échéant ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur à la prise de possession ou en cours de Bail, deviendront, à la fin du Bail, que celui-ci prenne fin à l'échéance des neuf années ou de manière anticipée, pour quelque raison que ce soit, la propriété du Bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réserve audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur ceci, hormis pour les travaux qu'il aurait autorisés.

Il faut entendre par « fin de Bail », l'expiration de la période contractuelle, pendant laquelle les travaux ou améliorations ont été effectués ou, en cas de tacite prolongation, la date à laquelle cette tacite prolongation prendra fin ou encore la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements, matériels et installations non fixées à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet déjà existant au jour des présentes ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Le Preneur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objets des présentes, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par le Preneur des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent Bail, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause, sans que le Preneur ne puisse contester l'utilité des travaux réalisés ni leurs coûts.

8 - Entretien

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer si besoin est, à sa charge exclusive et sans aucun recours contre le Bailleur, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ainsi que l'entretien complet de la devanture et des fermetures, serrures des fenêtres/portes, les portes, les vitres des locaux loués.

Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Il sera responsable des accidents causés par ces objets.

Il prendra toute précaution contre le gel.

A défaut d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause, sans que le Preneur ne puisse contester l'utilité des travaux réalisés, ni leurs coûts.

Le Preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra informer immédiatement et par écrit le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers objet des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de payer au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

En outre, le Preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à Bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Dans l'hypothèse où dans les locaux il existe des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus. L'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le Preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

9 – Protection de l'environnement

Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires et/ou celles prescrites en la matière par la loi et les règlements en vigueur afin de préserver à tout moment les Locaux et les propriétés voisines et, notamment, le sol, le sous-sol et la nappe phréatique, de toute forme de pollution de l'environnement.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur dès la découverte de toute pollution, de quelque nature que ce soit.

Si, d'une façon ou d'une autre, par action et/ou abstention du Preneur ou de ses représentants, une pollution de quelque nature que ce soit se révélait (dans les Locaux et/ou locaux voisins), le Preneur en sera tenu responsable et il fera exécuter tous les travaux nécessaires afin de mettre fin à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences et ce, à ses frais et charges exclusifs, tant dans les Locaux que dans les locaux voisins.

En cas de pollution en cours ou au terme du Bail, le Preneur devra faire tout le nécessaire afin de déterminer avec précision la nature de la pollution, l'étendue de la pollution, toutes les conséquences (et notamment nuisibles) de cette pollution et les moyens d'y mettre fin et d'en éliminer toutes les conséquences. A cet effet, il mandatera un organisme agréé spécialisé (ou un expert) notoirement reconnu afin que ce-dernier réalise tous les diagnostics et analyses adéquats permettant de déterminer avec précision la nature de la pollution, l'étendue de la pollution, toutes les conséquences (et notamment nuisibles) de cette pollution et les moyens d'y mettre fin et d'en éliminer toutes les conséquences. Tous les frais et coûts seront supportés exclusivement par le Preneur.

Le Preneur sera tenu d'éliminer, à ses frais et charges exclusifs, toutes les conséquences de cette pollution et ce dans les règles de l'Art et conformément aux prescriptions légales et à la réglementation en vigueur. En outre, le Preneur prendra à sa charge toutes les conséquences de cette pollution vis à vis des tiers quand bien même il aurait quitté les Locaux. Les travaux de suppression des sources de pollutions et d'élimination de leurs conséquences seront réalisés par le Preneur, à ses frais et charges exclusifs, et sous le contrôle d'un organisme agréé spécialisé (ou un expert) notoirement reconnu.

A la fin des travaux du Preneur, l'organisme agréé et spécialisé (ou l'expert) devra rendre un rapport aux termes duquel il devra être mentionné expressément la suppression de toutes les sources de pollutions et l'élimination de toutes ses conséquences. Le Preneur confirmera par écrit au Bailleur le contenu du rapport de l'organisme agréé et spécialisé (ou l'expert). Le Bailleur pourra librement faire vérifier les déclarations du Preneur par tout organisme agréé (ou expert) de son choix. Si l'organisme du Bailleur (ou l'expert) concluait à l'existence d'une pollution, sous quelque forme que ce soit, le Preneur s'oblige à faire tous les travaux nécessaires afin d'en supprimer les sources et d'en éliminer toutes les conséquences, sous la surveillance et le contrôle de l'organisme agréé (ou de l'expert) mandaté par le Bailleur. L'ensemble des coûts des travaux, d'expertise et de suivi des travaux engagés par le Bailleur seront à la charge exclusive du Preneur.

Si, à la suite de la découverte d'une pollution, des négociations devaient être engagées avec les autorités compétentes ou des tiers, le Preneur s'engage à mener ces négociations. Il devra toutefois tenir parfaitement et intégralement informé le Bailleur du déroulement des négociations et, à la demande du Bailleur, associer le Bailleur à ces négociations.

Si le Preneur ne se soumettait pas aux obligations définies au présent Article, le Bailleur se réserve le droit de faire contrôler la déclaration du Preneur par un organisme agréé et/ou un expert de l'environnement, désigné d'un commun accord ou à défaut inscrit en cette qualité sur la liste des experts de la Cour d'appel du lieu de situation des Locaux. Si, à la suite à ce contrôle, une forme quelconque de pollution est constatée du fait du Preneur, ce dernier en sera tenu responsable et devra exécuter tous les travaux nécessaires soit pour y mettre fin, soit pour éliminer toutes les conséquences, afin d'éviter des dégâts persistants à la propriété du Bailleur

10 - Visite et Surveillance

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent Bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les biens immobiliers donnés à Bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du Bail.

Le Preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du Bail pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24h de la part du Bailleur

10 - 1 En cours de Bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants et si l'immeuble est en copropriété le syndic de copropriété ou ses représentants, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

10 - 2 En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de Bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants, à raison de 4 (quatre) heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du Bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

Si l'immeuble loué est mis (ou : les locaux loués sont mis) en vente, le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du Bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourra être apposé sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

11 - Charges - Impôts - Taxes - Loyer terrain

11 - 1 charges locatives

Le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur en sus du loyer l'intégralité des charges locatives et autres imputées au Bailleur au titre du local loué, quelles concernent les parties privatives ou communes et notamment :

- Eau,
- Electricité,
- Assurance souscrite et réglé par le Bailleur pour les parties privatives,
- Chauffage,
- Entretien des parties communes,
- Eclairage des parties communes,
- Nettoyage des parties communes et autres services de conciergerie des parties communes,
- Les honoraires de gestion et/ou éventuelles frais de syndic extérieur

11 -2 impôts, taxes et assurances

Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et notamment

En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le Bailleur pourrait être responsable au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du Bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le Preneur remboursera au Bailleur :

- o la taxe de balayage ;
- o la taxe foncière
- o l'éventuelle taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- o les impôts et taxes dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement
- o la contribution sur les revenus locatifs (CGI, art. 234 nonies).
- o toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être
- o l'assurance immeuble souscrite par le Bailleur pour le local loué

12 - Responsabilité - Recours - Assurances

Le Preneur s'engage à renoncer et à faire renoncer, par ses assureurs, à tout recours et actions quelconques envers le Bailleur et ses assureurs du fait des dommages visés à la présente clause.

Le Preneur renonce à tout recours, ainsi que ses assureurs, envers le Bailleur, ses mandataires, préposés ou ses assureurs, pour tous préjudices sans restriction, quelle que soit la cause ou l'origine des dommages, même dans le cas privation de jouissance des locaux loués pour quelque raison que ce soit et sans limitation.

Le Preneur devra déclarer sous 48h à l'assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. De même il devra porter à la connaissance du Bailleur, à la signature des présentes ou en cours de Bail, tout risque pouvant être considéré comme aggravant.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à Bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, il sera fait application des dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du Bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, avec un minimum de 30 000 euro.

Le Preneur devra s'assurer pour sa responsabilité civile professionnelle en cas de dommages causés de son fait aux tiers ou aux voisins.

Les assurances du Preneur devront être contractées auprès d'une ou de plusieurs compagnies notoirement solvables.

Par ailleurs il devra à chaque date anniversaire du Bail, fournir au Bailleur, sans que ce dernier ait à le réclamer, la justification du paiement des primes des différents contrats souscrits dont il est fait état précédemment.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne, soit pour le Bailleur, soit pour les co-occupants, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur sera tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées par ceux-ci sur simple présentation de l'appel de cotisation des assurances concernés.

Durant toute la période des travaux d'aménagement de son local, le Preneur devra couvrir dès sa mise à disposition des lieux, les risques afférents à ses propres travaux (dommages et responsabilité) et ce jusqu'à la fin des travaux ou à la mise en exploitation du local commercial objet du présent Bail. Le Preneur devra d'autre part, souscrire une Police dommages-ouvrages conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du code des assurances, et en donner copie au Bailleur ; les entreprises effectuant des travaux pour le compte du Preneur devront avoir la qualification requise et justifier d'une assurance Responsabilité Civile et Décennale et du paiement de leurs primes.

13 – transmission du contrat

13-1 Cession de Bail

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail, en totalité ou en partie, sans en avoir au préalable informé le Bailleur par voie d'huissier et obtenue préalablement l'accord expresse et écrit du Bailleur.

Le Preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques, ni des personnes morales dans les biens immobiliers donnés à Bail.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du Bail si bon semble au Bailleur.

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail sans le consentement préalable, express et écrit du Bailleur même dans l'hypothèse d'une cession à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Dans le cadre d'une cession de fonds de commerce, le Preneur devra informer le Bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son Bail par lettre recommandée avec avis de réception 1 mois avant le transfert de propriété prévu.

Cette notification précisera le prix proposé, le nom et l'adresse de l'acquéreur, les lieux, jours et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

Toute demande relative à une cession de fonds de commerce de droit au Bail agréée par le Bailleur devra comporter comme condition impérative de validité :

- le règlement préalable de tout arriéré en principal, charges et accessoires, ou en cas de sommes litigieuses, la remise sous séquestre,
- la communication par le cédant au Bailleur de toute information nécessaire concernant le cessionnaire tel que : ses noms, qualités, raison, et siège social, un extrait KBIS, ses deux derniers bilans, les éventuelles autorisations pour exercer,

Toute cession devra être effectuée par acte notarié ou par acte sous seing privé, auquel le Bailleur devra être appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze (15) jours à l'avance en lettre recommandée avec accusé de réception.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toute somme dont il sera redevable, à quelque titre que ce soit, le cessionnaire restant garant solidaire vis-à-vis du Bailleur pour le paiement desdites sommes.

En outre, le Preneur cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes, et notamment du paiement des loyers à leur échéance et de l'entière exécution de toutes les clauses du présent Bail pour une durée de 3 (trois) ans à compter de la date d'effet de la cession du Bail et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du Bail et dans le cas de congé ou de résiliation du Bail, jusqu'à complète libération des lieux par le Preneur en place et ce même si les quittances seraient établies au nom du cessionnaire.

En conséquence, tous les Preneurs successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au Bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du Bailleur, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

En cas de cession régulière, le cessionnaire sera dans tous les cas, du seul fait de la cession, garant du paiement par le Preneur de la totalité des sommes dues au titre du présent Bail par ledit Preneur à la date de la cession.

Ces engagements solidaires garantiront également le paiement des indemnités d'occupation, l'exécution des réparations locatives de même que, plus généralement, l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du Bail.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit au Bail à une société, la clause précitée s'appliquera dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante. La mutation devra être réalisée en présence du Bailleur ou de son mandataire dûment appelé au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social ou au domicile de son mandataire, quinze (15) jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par un acte sous seing privé ou authentique, dont une copie sera remise sans frais au Bailleur.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en règlement judiciaire de la société Preneur, la cession du droit au Bail par le mandataire ou le liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

Le Preneur ne pourra gager ses droits au présent Bail.

13-2 Sous location – Sous occupation – domiciliation

Toute domiciliation, sous-occupation ou sous-location, totale ou partielle est expressément interdite au Preneur, sauf celle stipulée aux conditions particulières.

En cas de domiciliation, sous-occupation ou sous location acceptée, le Preneur restera seul obligé envers le Bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent Bail, les sous-Preneurs ne pouvant avoir vis à vis du Bailleur aucun droit supplémentaire que le Preneur principal.

En outre, et pour le cas de domiciliation, sous-occupation ou sous location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous locations ne seront pas opposables au Bailleur et comporteront renonciation expresse par le ou les sous Preneurs partiels à toute action et à tous droits (notamment à un renouvellement de la sous location) à l'encontre du Bailleur.

Au surplus, le Preneur s'oblige à assumer vis à vis de son ou ses domiciliés/sous Preneurs totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Si des domiciliations, sous locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tout recours envers le Bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des domiciliés, sous Preneurs et cessionnaires en application de l'article 11 du présent Bail.

Le Preneur s'engage à occuper personnellement les locaux loués.

13-3 Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du présent code, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

13-4 changement d'état ou statut juridique du Preneur

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit une personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au Bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

14 - Abonnements

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir les branchement et abonnements à tout services nécessaires à son activité.

Le Preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

15 - Restitution des locaux donnés à Bail

15-1 Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, et ce quel qu'en soit le motif, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour calendaire de retard à compter de la date à laquelle il aurait dû quitter les lieux qui s'appliquera en plus de l'indemnité d'occupation forfaitaire calculé sur la base du loyer moyen global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

15-2 En fin de Bail, le Preneur devra, un mois à l'avance, informer le Bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

15-3 Un mois avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

15-4 Le Preneur devra rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du Bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais du Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devra alors le lui régler sans délai sans pouvoir contester l'intérêt, la qualité et le coût des travaux chiffrés.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée « prorata temporis » sur la base du loyer moyen global de la dernière année de location, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

15-5 Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du Bail, rendre les biens immobiliers donnés à Bail, en état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur. Au cas où le Preneur ne serait pas présent le dernier jour du Bail pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du Preneur.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

16 – Responsabilité et recours

16-1 Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;
- d) en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil ;
- f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
- g) impossibilité d'accès à tout ou partie à des surfaces communes de la copropriété que ce soit à l'initiative du Bailleur ou de la copropriété.

16-2 Il est expressément convenu :

- o que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- o qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

17 – Concurrence exercée par le Bailleur

Il est précisé ici que l'obligation imposée au Preneur d'exercer exclusivement dans les lieux l'activité stipulé aux conditions particulières n'entraîne aucune restriction aux droits du Bailleur. Celui-ci se réserve expressément de louer tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objets du présent Bail ou tout ou partie d'un immeuble situé à proximité, à qui bon lui semblera ceci, hormis pour y exercer une activité similaire à celui du Preneur.

Le Bailleur se réserve également la possibilité d'exploiter dans tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objets du présent Bail ou tout ou partie d'un immeuble situé à proximité ceci, hormis pour une activité similaire à celui du Preneur.

18 – Destruction des locaux loués

Si les locaux, objet du présent Bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du Bailleur, le présent Bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du Bail.

19 – Renouvellement du Bail

19-1 Loyer du Bail renouvelé

Les Parties entendent fixer le loyer de renouvellement à la valeur locative de marché.

Pour la détermination de la valeur locative de marché, il sera fait application des dispositions de l'article L. 145-33 du Code de commerce.

L'article L. 145-34, alinéa 4 du Code de commerce, énonce que lorsque le loyer est « dé plafonné » à la suite d'une modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4°, ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause relative à la durée du Bail ou encore à l'usage des locaux (notamment pour des locaux à usages exclusifs de bureaux), la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

19-3 Établissement d'un nouveau Bail

Après accord sur les modalités du nouveau Bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau Bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties.

Toutefois, celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau Bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L. 145-57, alinéa 2 du Code de commerce.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

20 - Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal de base dont le montant est précisé aux conditions particulières.

Pour le paiement des loyers, le Preneur s'engage à donner ordre de virement à sa banque de régler les sommes dues au titre du Bail, TVA incluse, et à maintenir cet ordre de virement pendant la durée du Bail.

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, ce qui est contractuellement accepté par le Preneur :

- frais de recouvrement et de procédure ;
- dommages et intérêts ;
- intérêts de retard stipulé à l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.** ;
- régularisations et soldes de charges ;
- impôts ;
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie ;
- créance de Loyer ou, le cas échéant, indemnité d'occupation
- provisions pour charges.

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

21 - Taxes

Dans l'hypothèse où à la date de signature du présent contrat, le loyer ne serait pas assujéti à la T.V.A, le Bailleur se réserve la faculté d'exercer cette option au cours du présent Bail, ce que le Preneur accepte expressément. La T.V.A sera due par le Preneur au taux qui sera en vigueur à sa date d'exigibilité.

T.V.A. : Le Preneur paiera en même temps que chaque appel de loyer la T.V.A. Il s'engage à acquitter toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

22 - Charges et accessoires

Toutes les dépenses supportées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Immeuble, relevant des catégories ci-après décrites, seront répercutées en totalité sur le Preneur. Il en sera ainsi également s'il y a lieu, des charges et honoraires de la ZAC, d'ASL, d'AFUL ou de toute autre association chargée de gérer les parties communes de l'Immeuble ou de l'ensemble immobilier.

Le preneur devra supporter et rembourser au bailleur, en supplément des charges afférentes aux seules parties privatives du lot loué :

- les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes,
- les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs,

Le Preneur reconnaît que l'ensemble des parties communes et/ou à usage commun de l'Immeuble sont nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués.

La répartition des charges communes afférentes à l'Immeuble sera effectuée au prorata des surfaces exploitées.

Les charges des équipements communs visés dans le Bail, quand bien même ils seraient situés dans les parties privatives, comprendront tous les frais de consommation, d'entretien, de nettoyage et de réparation de l'Immeuble et/ou de l'ensemble immobilier, ainsi que le coût de remplacement des gros et petits éléments d'équipement et installations nécessaires à son fonctionnement, y compris du fait de la vétusté, ou de l'obsolescence, ou d'un cas de force majeure tel que défini à l'article 1218 du Code civil (ci-après les « **Frais** »).

Le Preneur ne supporte pas les charges, impôts, taxes et redevances afférentes aux surfaces vacantes de l'Immeuble.

Le Preneur accepte expressément que les parties communes ou équipements usage commun puissent évoluer et être modifiées dans le temps, en fonction des évolutions de l'Immeuble. Ces modifications seront portées à la connaissance du Preneur et s'imposeront dès lors à lui.

De même, le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la base de répartition des charges, impôts, taxes et redevances, en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués en continuant toutefois à appliquer la clé de répartition au prorata des surfaces.

Ce remboursement de charges s'effectuera par appel d'une provision mensuelle versée par le Preneur, avec chaque terme de loyer.

Au terme de chaque exercice le Bailleur établira un décompte des charges réellement payées sur lequel seront imputées les provisions versées.

La régularisation comptable, appel de fonds complémentaire ou imputation à valoir sur le terme suivant, interviendra en même temps que l'appel de loyer suivant.

23 - Modalités de règlements

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires mensuellement et d'avance les premiers de chaque mois. Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dues seront réputés "portables" au domicile du Bailleur ou de son mandataire. Le Preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au Bailleur aux échéances contractuelles.

En cas de non-paiement même partiel, à l'échéance du loyer, la quittance sera majorée automatiquement à compter du 14^{ème} (quatorzième) jour suivant l'échéance, de 5 % à titre de pénalité contractuelle (au sens de l'article 1231-5 du code civil) sans qu'il soit nécessaire de notifier une mise en demeure préalable.

24 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur donnera au Bailleur une caution représentant l'équivalent à 1 (un) terme de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie si ce dernier est stipulé aux conditions particulières.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserves d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du Bail et au plus tard deux mois après le départ du Preneur, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

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

Dans le cas où la taxe serait instituée sur le versement du dépôt de garantie, le Preneur s'engage à la rembourser au Bailleur à la première demande.

Dans le cas de résiliation du présent Bail hors échéance ou par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur par compensation des loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au Bailleur à la date d'ouverture de la procédure collective. Etant précisé que dans l'hypothèse d'une consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur pour correspondre au nombre des termes trimestriels stipulés au présent Bail.

Il est rappelé qu'en cours de Bail, en cas de retard dans le paiement du loyer, de la même manière, le Bailleur se paiera sur les dépôts de garantie et engagera toute action en recouvrement du dépôt de garantie et reconstitution de celui-ci.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur, sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

25 - Indexation du loyer

25-1 modalité de l'indexation

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel stipulé aux conditions particulières.

Pour le cas où le choix de cet indice serait déclaré non conforme aux exigences de l'article D. 112-2 du Code monétaire et financier, l'indice officiel du coût de la construction publié par l'INSEE – base 100 au quatrième trimestre 1953 – lui serait automatiquement substitué.

À compter de la date d'effet du Bail et pour chacune des années suivantes à cette même date, le loyer variera automatiquement sans que le Bailleur (ou le Preneur) ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice trimestriel stipulée aux conditions particulières publié par l'INSEE et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- le cours de l'indice trimestriel stipulé aux conditions particulières de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation ;
- et le cours de ce même indice au même trimestre de l'année précédente.

Le nouveau loyer de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

$(\text{Loyer en vigueur} \times \text{indice trimestriel de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation}) / (\text{indice trimestriel de l'année stipulé aux condition particulières de l'année précédente})$

Si le loyer est l'objet d'une révision amiable ou judiciaire en cours de Bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision.

Si cette date d'effet est par exemple le premier juin, l'indexation s'appliquera de la façon suivante :

$(\text{loyer en cours après révision} \times \text{indice du deuxième trimestre de l'année}) / (\text{indice du deuxième trimestre de l'année précédente})$

Et ainsi de suite pour chacune des années suivantes.

En cas de renouvellement ou de résiliation du Bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement aux loyers du Bail renouvelé ou indemnités d'occupation dus un an après sa prise d'effet.

Si cette date d'effet est par exemple le premier novembre, l'indexation jouera de la façon suivante :

$(\text{Loyer du Bail renouvelé} \times \text{indice du quatrième trimestre de l'année}) / (\text{indice du quatrième trimestre de l'année précédente})$

Et ainsi de suite pour chacune des années suivantes.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec les règles de la révision légale du loyer prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du code de commerce. En conséquence, les parties restent fondées à voir réviser le loyer de base en application de ces dispositions légales.

25-2 Retard dans la publication de l'indice

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le Preneur.

25-3 Disparition de l'indice

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officiels publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties ou, à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

25-4 Si, pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

25-5 Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent Bail n'eût pas été conclu.

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

26 – Vente des locaux loués

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le Preneur d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués.

27 - Clause résolutoire

27-1 : À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite, clauses pénales et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent Bail et de ses avenants, défaut d'assurance ou d'exécution du règlement intérieur/cahier des charges/prescription administratives qui font également la convention des parties ou encore d'inexécution des obligations imposées aux Preneurs par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent Bail sera résilié de plein droit.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

27-2 : Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il serait, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de 10 % du montant du dernier loyer TTC accessoires compris, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du Bailleur.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

27-3 : Dans le cas où le Bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent Bail, ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire, resté sans effet, le présent Bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

28 - Clause pénale

28-1 : À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 5 points, et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

28-2 : En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

Le Preneur sera en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de 10 % du montant du dernier loyer TTC accessoires compris, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du Bailleur.

29 - Frais

A l'exception des frais de commercialisation qui seront répartie selon les conditions particulières, les frais droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire délivrée au Bailleur seront pris en charge par moitié par les Parties. Le Preneur reconnaît que le montant desdits frais et honoraires a été porté à sa connaissance préalablement à la signature des présentes.

Dans le cas où le Bailleur décide de recourir à l'enregistrement du Bail, les droits de timbres et d'enregistrement seront pris en charge par moitié par les Parties.

Le Preneur ou ses ayants droits devra rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

30 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile à son siège social et le Preneur en son siège social.

Le Bail est soumis exclusivement au droit français.

31 – Usage de la lettre recommandée

Lorsqu'une partie à recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède et celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de la première présentation de la lettre.

Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

32 – Modifications - Tolérances

Toute dérogation aux présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

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

33 – Protection des données à caractères personnel

Les Parties s'engagent à respecter la réglementation nationale et européenne relative à la protection des données à caractère personnel, ces dernières étant entendues comme toute donnée permettant d'identifier directement ou indirectement une personne physique, et notamment à n'utiliser des données à caractère personnel que pour les besoins de l'exécution du Bail, à mettre en place toutes mesures nécessaires de sécurité et de confidentialité afin de protéger ce type de données, à assurer la conformité d'éventuels transferts hors Union européenne, à supprimer ces données à l'échéance de la durée de conservation convenue entre les Parties, et au plus tard à l'expiration ou à la cessation du Bail pour quelque cause que ce soit, ainsi qu'à faire droit aux demandes des personnes concernées par ces données.

Par ailleurs, chacune des Parties s'engage à notifier à l'autre les éventuelles failles de sécurité entraînant un impact sur le traitement de ces données, collectées dans le cadre de l'exécution du Bail.

Le Preneur s'engage à tenir le Bailleur quitte et indemne de toute réclamation formulée à son encontre sur le fondement de la réglementation nationale et européenne relative à la protection des données à caractère personnel.

DEUXIEME PARTIE - CONDITIONS PARTICULIERES

PREAMBULE

Le Preneur reconnaît connaître parfaitement les lieux loués pour les avoir visités et avoir obtenu toutes informations essentielles préalablement à la signature des présentes.

Le Preneur reconnaît que les locaux sont adaptés à ses activités en ce y compris les contraintes administratives, même celles qui résulteraient des ICPE, norme ERP, PMR, qui concerneraient la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les règles définies par APSAI (Association Plénière de Sociétés d'Assurance Incendie), les prescriptions des pompiers, dont il pourrait relever.

Les Parties se sont rapprochés est ont convenu le présent Bail.

Bailleur et Preneur déclarent :

- o qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- o qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.
- o que préalablement à la régularisation du présent Bail :
 - ils ont eu connaissance de tous les éléments nécessaires à la régularisation du présent Bail et notamment l'ensemble des pièces contractuelles stipulées au présent Bail,
 - ils ont obtenus de l'autre partie et de leurs conseils toutes réponse à leurs interrogations respectives au sujet du présent Bail.

34 - Désignation des biens immobiliers donnés à Bail

Sur la commune de TREVoux (01600), Avenue du Formans – ZAC de Forquevaux :

- Un bâtiment à usage de garage automobile,
- Terrain autour,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AB - N° 856 – Lieudit « Forquevaux » - 54 ares 93 ca, étant précisé que la parcelle de terrain présentement louée dépend de la Zone d'Aménagement Concerté de Forquevaux dont elle forme le lot n° 16.

Le Preneur respectera les règlements auxquels est, ou pourrait être à l'avenir, soumis l'Immeuble, ainsi que leurs évolutions successives.

Le cas échéant, le Bailleur informera le Preneur en temps utile de l'existence de servitudes grevant le terrain et lui communiquera un plan de servitudes au plus tard à la date de prise d'effet du Bail. Le Preneur ne pourra effectuer aucuns travaux de nature à porter atteinte à ces éventuelles servitudes et s'engage, en outre, à laisser le bénéficiaire de ladite servitude accéder et intervenir.

35 - Dates de référence

- Date d'effet du présent Bail : 28 août 2023
- Date de fin de Bail : 27 août 2032
- Durée du Bail : 9 ans

36 - Destination

Activité exclusive déclarée du Preneur : usage exclusif de « mécanique, carrosserie auto, vente de véhicules neufs et d'occasion, loueur de véhicules », à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle, artisanale ou autres, même temporaire.

Le Preneur reconnaît que les locaux sont adaptés à l'usage auxquels il les destine et qu'il fait son affaire personnelle pour l'obtention de toutes les autorisations administratives pour l'exploitation des lieux conformément à l'activité déclarée.

37 - Loyer

Le loyer annuel de base de hors taxes et hors charges est de 128.400 € HT (hors taxes) /HC (hors charges) /an.

Par dérogation au paragraphe ci-dessus, et, il a été convenu de plafonner le loyer annuel comme suit :

- pour une durée de 2 ans à compter de l'entrée en jouissance du preneur : loyer annuel de 112.734€ HT et HC,
- la 3eme année: loyer annuel de 128.400€HT et HC sans indexation,
- la 4eme année : loyer annuel de 128.400€HT et HC, avec application de l'indexation par rapport au loyer de la 3è année.

Le loyer est payable mensuellement, en douze (12) termes d'avance le 1^{er} jour de chaque mois civil entre les mains du Bailleur ou de son mandataire, en son domicile ou tout autre endroit indiqué par lui.

Les factures de loyers seront à libellées au nom du preneur sus désigné et seront envoyées par mail à de préférence entre le 01 et le 15 du mois précédent le trimestre à régler.

Les parties conviennent expressément de renoncer à l'application des articles L 145-34 et L145-33 du code de commerce instaurant un plafonnement de l'augmentation du loyer pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

38 - Indexation du loyer

Le loyer sera indexé annuellement à la date anniversaire du Bail sur l'indice trimestriel ILC (indice des loyers commerciaux) publié par l'INSEE au 1er trimestre de chaque année.

Le premier indice de référence étant l'indice INSEE ILC du 4^{ème} Trimestre 2022 : 126,05 (dernier indice publié au jour des présente)

Le loyer variera automatiquement sans que le Bailleur (ou le Preneur) ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle, automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice ILC publié par l'INSEE et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- le cours de l'indice au 4^{ème} trimestre de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation ;
- et le cours de ce même indice au même trimestre de l'année précédente.

Le nouveau loyer de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

(Loyer en vigueur × indice ILC du 4^{ème} trimestre de l'année) / (indice ILC du 4^{ème} trimestre de l'année précédente)

39 – Provision sur charges

Les Parties conviennent que le Preneur prendrait directement à sa charge et / ou devait rembourser au Bailleur, en sus du loyer, **le prorata de taxe foncière et l'assurance des locaux dont justificatifs ci-joints pour l'année 2022**).

Les charges sont calculées au prorata des surfaces loué au regard de la superficie total de l'immeuble.

Pour les années subséquentes les provisions sur charges seront évaluées au prorata des charges effectivement réglés au cours de l'année précédente.

Les provisions sur charges seront évaluées au prorata des charges effectivement réglés au cours de l'année précédente selon les surfaces occupées par le Preneur.

Les provisions sur charge seront appelées à hauteur de 4/12^{ème} des charges de l'année précédente, en même temps et en surplus des loyers.

40 - Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est fixé à un terme de loyer soit 9.394,58 € (six mille deux cent cinquante euros) et sera réglé sur présentation de facture.

41 - Diagnostiques immobiliers

Sont annexés au présent Bail, dont le Preneur reconnaît avoir pris connaissance :

- a) État des risques naturels, technologiques et de pollutions
- b) Diagnostic de performance énergétique (L 134-4-1 du CCH)

42 - Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (ou : par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou : dans une zone de sismicité) et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, le Bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV, du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'a, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

43- Frais

Tous les frais d'enregistrement et ceux qui en seront la suite ou les conséquences du présent Bail seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

44 - Compétence juridictionnelle

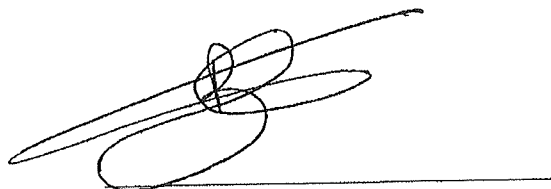
Les parties conviennent que la juridiction compétente est celle du lieu où se situe le local loué.

Fait à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE

Le 28 août 2023

En deux exemplaires,


Le Bailleur



La société SCL LES COLETTES

Représentée par Monsieur
Marc BUATHIER DIT GEREY

Le Preneur



GARAGE BUATHIER

Représentée par Monsieur
RAMARIZATOVO Georges Nandicienem
Gérant de la Holding SML Arena

ANNEXES

Il est expressément convenu entre les parties que les annexes sont tenues en permanence à disposition du Preneur par le Bailleur

- Annexe 1. Etat des risques naturels, technologiques et pollutions,
- Annexe 2. Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 3. Etat des travaux prévus et à prévoir : néant
- Annexe 4. Plan d'ensemble du ténement immobilier

