



Mise à jour 12-11-2015

## DESIGNATION DES PARTIES

- 1) Madame Corinne SARAGAGLIA, demeurant 61 rue Marguerite Huré 38340 VOREPPE, née ROUDET le 17/07/1964 à ST RAPHAEL
- 2) Monsieur Julien SARAGAGLIA, demeurant 11 rue Châteaubriand 38100 GRENOBLE, né le 03/11/1990 à Grenoble
- 3) Mademoiselle Claire SARAGAGLIA, demeurant 61 rue Marguerite Huré 38340 VOREPPE, née le 16/06/1996 à Grenoble
- 4) Madame Sandrine COILHAC, demeurant 50 B avenue de la Table de Pierre 69340 FRANCHEVILLE, née le 08/12/1979 à Lyon

Co-Indivisaires de l'indivision MATTI,

Représentée par la société ORALIA GIGNOUX LEMAIRE, SAS au capital de 240 000 euros, dont le siège social est situé au 2 rue Alexandre 1<sup>er</sup> de YUGOSLAVIE 38000 GRENOBLE, immatriculée au Registre du Commerce de GRENOBLE, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 3801- 2016 000 003 323, délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble, en vertu d'un mandat de gestion renouvelé en date du 09 février 2007.

La société ORALIA GIGNOUX LEMAIRE est garantie pour les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière visées par la loi dite HOGUET du 2 janvier 1970, par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions.

La société ORALIA GIGNOUX LEMAIRE est assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES, sous le numéro de police 127 124 674,

La Société ORALIA GIGNOUX LEMAIRE est représentée par son président, Monsieur Philippe DUCOULOMBIER.

CI-APRES DENOMMEE le "Bailleur",

D'UNE PART,

ET :

La société dénommée La société CLOT II , SARL au capital de 8000 euros dont le siège social est 31 rue Normandie Niemen à ECHIROLLES et dont le siège social va être transféré à l'adresse du 9 rue de la République à 38000 GRENOBLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE et identifiée sous le numéro SIREN 438 277 893, représentée par son gérant en exercice, Monsieur Philippe CLOT GODARD.

CI-APRES DENOMMEE le "Preneur",

D'AUTRE PART.

CI-APRES COLLECTIVEMENT DENOMMEES les "Parties".

PCA CS

***Le présent bail est composé des conditions générales et particulières, des différentes annexes, le tout indissociable, suivant selon le sommaire indiqué ci-dessous :***

## SOMMAIRE

### A- CONDITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 - OBJET
- ARTICLE 2 - DESIGNATION
- ARTICLE 3 - SOCIETE EN COURS DE CONSTITUTION
- ARTICLE 4 - ÉTAT DES LIEUX
- ARTICLE 5 - DESTINATION
- ARTICLE 6 - DUREE
- ARTICLE 7 - LOYER
- ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE
- ARTICLE 9 - CHARGES / IMPOTS / PRESTATIONS
- ARTICLE 10 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE ET CONTRIBUTION REPRESENTATIVE DE LA TAXE ADDITIONNELLE AU DROIT DE BAIL
- ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DU PRENEUR
- ARTICLE 12 - ASSURANCES ET RECOURS
- ARTICLE 13 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX
- ARTICLE 14 - CESSIION DU BAIL
- ARTICLE 15 - DOMICILIATION / SOUS LOCATION /

### LOCATION GERANCE

- ARTICLE 16 - RESTITUTION DES LOCAUX
- ARTICLE 17 - TOLERANCES
- ARTICLE 18 - CLAUSE RESOLUTOIRE
- ARTICLE 19 - CLAUSE PENALE
- ARTICLE 20 - CESSIION DE L'IMMEUBLE
- ARTICLE 21 - ÉTAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES
- ARTICLE 22 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
- ARTICLE 23 - AMIANTE
- ARTICLE 24 - DECLARATION DU BAILLEUR
- ARTICLE 25 - FRAIS ET HONORAIRES
- ARTICLE 26 - LOI APPLICABLE
- ARTICLE 27 - ÉLECTION DE DOMICILE
- ARTICLE 28 - ATTRIBUTION DE COMPETENCES
- ARTICLE 29 - INTEGRALITE DU CONTRAT

### B- CONDITIONS PARTICULIERES

- ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS
- ARTICLE 2 - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS
- ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL
- ARTICLE 4 - LOYER
- ARTICLE 5 - PROVISIONS POUR CHARGES
- ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE
- ARTICLE 7 - GARANTIES DE BAIL
- ARTICLE 8 - AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES
- ARTICLE 9 - ÉTAT DES LIEUX
- ARTICLE 10 - REDACTION ACTES, FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION
- ARTICLE 11 - ÉLECTION DE DOMICILE
- ARTICLE 12 - ANNEXES

PLG CS





## CONDITIONS GENERALES

Les présentes conditions générales sont indissociables des conditions particulières et des différentes annexes.

### ARTICLE 1 - OBJET

Les Parties conviennent expressément de soumettre la présente location aux dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

En conséquence, par les présentes, Le Bailleur fait Bail et donne à loyer commercial au Preneur qui l'accepte, dans les termes des articles L. 145-1 à L. 145-60, R.145-1 à R.145-33, D.145-12 à R.145-19 du Code de commerce, des articles non codifiés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, de la Loi Pinel n°2014-626 et de son décret d'application n°2014-1317, ainsi que des articles 1713 et suivants du Code civil, sous réserves qu'il n'y ait pas eu de dérogation à ces articles intégrés dans le Bail, les locaux désignés à l'article 2 ci-dessous.

En outre, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase contractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

En toute connaissance de cause, suffisamment informées, les Parties ont soumis leurs engagements aux dispositions des articles L 145-1 du Code de Commerce, mesurant exactement les conséquences de leur choix.

### ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les locaux objets du présent Bail sont désignés à l'article 1 des Conditions Particulières.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les locaux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, et les accepter dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux présentes et les dimensions ou surfaces réelles des locaux, ne saurait justifier une quelconque réduction ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existent à la signature des présentes.

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

### ARTICLE 3 - ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les locaux dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure étant à sa charge, sans pouvoir exiger, ni à son entrée en jouissance ni pendant la durée du Bail, aucune réparation, remise en état ou mise en conformité quelle qu'en soit la nature, Le Preneur renonçant expressément à exercer à l'encontre du Bailleur un quelconque recours.

En application de l'article L 145-40-1 un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les Parties ou un tiers mandaté par eux à l'entrée en jouissance du Preneur et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre Le Preneur et le Bailleur, pour autant que ce dernier ait été expressément informé au préalable de la cession à la charge du Preneur (Cf. article 14 des présentes conditions générales).

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre Le Preneur et Le Bailleur.

S'il s'avère nécessaire d'établir un état des lieux d'entrée par exploit d'huissier, ou s'il existe un désaccord entre les Parties sur les conditions d'établissement de ce document, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Le Preneur s'engage à effectuer tous les travaux nécessaires devant lui permettre l'utilisation des locaux loués et ce, dans un délai n'excédant pas trois (3) mois à compter de la date de prise d'effet du Bail.

PCR CS

---

#### ARTICLE 4 - DESTINATION

---

- a) Sans préjudice de toute disposition légale contraire, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour l'usage et les activités définis à l'article 2 des Conditions Particulières. S'il en existe, les parkings devront être utilisés exclusivement pour le stationnement de véhicules.
- b) Le Preneur sera tenu de conserver aux locaux loués la destination contractuelle ainsi définie, à l'exclusion de toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du Bail, si bon semble au Bailleur.
- c) Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au Bail.
- d) La destination contractuelle ainsi stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant à l'obtention de toutes autorisations ou au respect de toutes conditions administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.
- e) Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, et sous sa propre responsabilité, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et droits quelconques, afférents aux activités exercées dans les locaux loués et à l'utilisation desdits locaux.
- f) Le Preneur fera également son affaire personnelle, dès à présent, et pendant toute la durée du Bail, de la mise ou du maintien des locaux en conformité au regard des réglementations administratives et de police et de toutes dispositions législatives et/ou réglementaires qui leur sont et leur seront applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite prolongation, tant en ce qui concerne leurs modalités d'occupation ou d'exploitation, qu'à l'activité qui y sera exercée, sous réserve que ceux-ci ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, conformément à l'article R145-35 du Code de Commerce.
- g) Le Preneur se conformera à toutes les recommandations, prescriptions, injonctions, règlements et ordonnances en vigueur et à venir émanant de la Commission de Sécurité compétente, de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et, plus généralement, de tous les services administratifs intéressés, en ce qui concerne la voirie, la police, la réglementation du travail et la prévention en matière d'hygiène et de sécurité relative aux biens et aux personnes, sans que cette liste soit exhaustive, et fera en sorte que Le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.
- h) Le Preneur s'engage à se conformer au(x) règlement(s) intérieur(s), servitudes, et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'Immeuble, dont un exemplaire lui a été remis, s'il existe, à la signature des présentes, et aux modifications éventuelles que Le Bailleur se réserve d'y apporter dans l'intérêt d'une bonne exploitation de son bien ou afin de se conformer aux prescriptions administratives et de police ou aux dispositions législatives et/ou réglementaires en vigueur ou à venir. De même, Le Preneur s'engage à respecter toute servitude qui viendrait à être établie dans l'Immeuble, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer de manière définitive et permanente les conditions de jouissance des Locaux.
- i) La destination prévue au Bail, n'implique de la part du Bailleur aucune exclusivité en faveur du Preneur ; en conséquence, Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer les autres locaux de l'immeuble, quels qu'ils soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation que ce soit, y compris l'exercice d'activités concurrentes à celles exercées par Le Preneur.

---

#### ARTICLE 5 - DUREE

---

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives. Cette durée commencera à courir à compter de la date de prise d'effet mentionnée à l'article 3 des Conditions Particulières.

En application de l'article L 145-4 du Code du Commerce, Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L 145-9 du code du commerce, à savoir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire au libre choix de chacune des parties.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L145-21 et L145-24 du Code de Commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

PLC

91





## ARTICLE 6 - LOYER

### 6.1 - Montant du loyer

Le montant du loyer est fixé selon les dispositions des articles L145-33 et L145-34 du Code du Commerce.

Le Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de base, hors taxes et hors charges fixé à l'article 4-1 des Conditions Particulières.

À ce loyer s'ajouteront les charges, accessoires, impositions et prestations telles que déterminées à l'article 9 ci-après.

### 6.2 – Clauses d'échelle mobile

Le loyer sera indexé automatiquement, chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du Bail, sans l'accomplissement de formalités judiciaires ou extrajudiciaires, en fonction des variations de l'indice visé par les dispositions de l'article 4, paragraphe « Indexation du loyer », des Conditions Particulières selon la formule :

$$Li = \frac{L \times Ic}{Ir}$$

Dans laquelle :

- Li est le loyer indexé à chaque date anniversaire de prise d'effet du Bail ;
- L est le loyer de base précisé aux Conditions Particulières ;
- Ic est l'indice de comparaison visé aux Conditions Particulières connu à la date de révision et qui doit correspondre à l'indice du même trimestre civil que celui indiqué dans les Conditions Particulières ;
- Ir est l'indice de référence.

Pour la première indexation, l'indice de référence et l'indice de comparaison à prendre en compte pour cette indexation sont ceux mentionnés à l'article 4, paragraphe « Indexation du loyer », des Conditions Particulières. **A défaut de mention, l'indice de référence sera le dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail.**

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera le précédent indice de comparaison et, l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Le tout de sorte que ce soient toujours écoulés quatre (4) trimestres indiciaires entre deux indexations du loyer, conformément aux dispositions de l'article L.112-1 du Code monétaire et financier.

Les indices n'étant pas publiés un jour fixe, il est convenu entre les Parties que si, à la date de l'indexation, l'indice de comparaison n'était pas encore publié, le loyer sera indexé dès la publication dudit indice, avec effet rétroactif à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail. Dans la mesure où l'indice sera publié, les indexations suivantes se feront normalement à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail.

Dans le cadre d'une révision clause d'échelle mobile, le calcul de cette indexation et son application se feront de plein droit, à l'initiative du Bailleur. Le fait de ne pas avoir indexé le loyer à la date convenue n'entraînera aucune déchéance, Le Bailleur pouvant toujours appliquer ultérieurement l'indexation avec effet rétroactif.

Le calcul de cette indexation et son application se feront de plein droit, à l'initiative du Bailleur. Le fait de ne pas avoir indexé le loyer à la date convenue n'entraînera aucune déchéance, Le Bailleur pouvant toujours appliquer ultérieurement l'indexation avec effet rétroactif.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui le remplacerait légalement ou, à défaut, par un indice similaire convenu entre les Parties ou déterminé par un Expert désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent en raison du lieu de situation de l'Immeuble.

Tout litige survenant quant à cette clause ne sera pas susceptible d'entraîner la suspension du paiement du loyer tel qu'il était précédemment déterminé.

**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.**

**Cette disposition est essentielle et déterminante du consentement des Parties, sans laquelle le Bail n'aurait pas été conclu.**

### 6.3 – Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable au Bailleur, par trimestre et d'avance, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

PCR CS



Dans le cas de prise d'effet du Bail en cours de terme civil, le premier terme sera calculé au prorata du nombre de jours restant à courir entre la date de prise d'effet du Bail et le dernier jour du trimestre civil en cours.  
Le Preneur versera le premier terme de loyer le jour de la signature du Bail.

#### 6.4 - Fixation du loyer en cas de renouvellement

Les parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4ème alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de déplaçonnement du loyer du Bail renouvelé, à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du Bail renouvelé.

### ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des clauses et conditions du Bail, Le Preneur versera au Bailleur, à la signature des présentes, un dépôt de garantie représentant trois (3) mois de loyer H.T.

Le montant de ce dépôt de garantie sera indexé selon les mêmes modalités que le loyer, de telle sorte qu'il soit toujours égal à trois mois de loyer H.T.

Le dépôt de garantie sera conservé par Le Bailleur pendant toute la durée du Bail, éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du locataire, après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt ; il sera remis au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du Code civil.

Dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il en sera de même en cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie étant acquis au Bailleur par compensation des loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus à la date d'ouverture de la procédure collective.

En cas de procédure collective du Preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par Le Preneur, au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de 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.

Étant rappelé qu'en cours de Bail, en cas de retard dans le paiement du loyer, de la même manière, Le Bailleur se paiera sur le dépôt 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.

### ARTICLE 8 - CHARGES / IMPOTS / PRESTATIONS

Il est expressément convenu que Le Bailleur entend percevoir en sus du loyer, les charges, taxes, impôts, prestations, redevances ci-dessous indiqués à l'exclusion de ce qui relève l'article R145-35 du Code de commerce.

#### 8-1 Charges

En application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, et à titre d'information du Preneur, Le Bailleur établit la liste de catégorie de charges dont Le Preneur est redevable au titre du présent Bail. **Cette liste figure dans l'état C1 en annexe au présent Bail.**

Cette liste des catégories de charges pourra être modifiée ou complétée en cours de Bail pour les besoins du l'immeuble. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, Le Bailleur informera en cours de Bail Le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveau et de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre locataire.

Le Bailleur adressera chaque année au Preneur un état récapitulatif incluant la liquidation et régularisation des comptes de charges, dans les délais suivants :

> au plus tard le 30 Septembre de l'année suivante, pour les immeubles en mono propriété

> dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, pour les immeubles en copropriété



Le Bailleur communiquera à la première demande du Preneur les justificatifs du montant des charges, impôts taxes et redevances.

### 8-2 Impôts taxes et redevances

Tous impôts et taxes dont Le Bailleur est, ou pourrait être redevable, et notamment :

> Contribution sur les revenus locatifs le cas échéant.

> Taxe foncière, les frais de rôle et d'élaboration, et taxes municipales présentes ou futures (enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance d'assainissement), ainsi que toutes impositions ou taxes nouvelles qui seraient mises à la charge des locataires ou qui, étant en principe à la charge de l'immeuble, seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profite directement ou indirectement Le Preneur.

> Tous impôts ou taxes auxquels Le Preneur pourrait être assujéti en cours de Bail du fait de son activité.

> Taxe professionnelle, ou tout autre impôt équivalent qui leur serait substitué.

### 8-3 Modalités de répartition

Le Preneur assumera directement et/ou remboursera au Bailleur la quote-part afférente aux locaux loués, de toutes charges, impositions et prestations grevant l'immeuble et les locaux loués. Les charges de l'immeuble s'entendent de toutes dépenses engagées par Le Bailleur, et/ou par le Syndicat de copropriété s'il en existe un, et/ou par tout organe de gestion, et liées au fonctionnement, à la conservation, à l'entretien, et à la propriété de l'immeuble.

Cette quote-part sera calculée au prorata des tantièmes affectés aux locaux loués du Preneur par rapport aux locaux louables de l'immeuble, tels qu'établis par le propriétaire, ou tels que répartis suivant le règlement de copropriété le cas échéant, quote-part de parties communes incluse, ou tels que définis dans les relevés de propriété établis par le Centre des Impôts Fonciers, et éventuellement en considération des catégories de charges (parkings, clés de répartition, etc.).

En cas de présence de compteurs individuels, ou de pose de tels compteurs au cours du Bail, pose dont Le Bailleur se réserve expressément la possibilité, Le Preneur remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, ou de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation. Une telle modification s'imposera alors au Preneur.

### 8-4 Modalités de paiement des charges, impôts et prestations

Les charges, impôts et prestations susvisés sont exigibles à compter de la date de prise d'effet du Bail. Le Preneur versera des provisions trimestrielles en même temps que le loyer principal.

À titre indicatif, le montant de la provision trimestrielle pour charges pour l'exercice en cours est indiqué à l'article 5 des Conditions Particulières.

Le Bailleur pourra, en tout état de cause, réviser le montant des provisions, notamment en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice ou à l'exercice en cours, de variation des prix ou de variation de la consommation intervenant en cours d'année.

Le règlement définitif des consommations et charges sera effectué annuellement au plus tard le 30 Septembre de l'année suivante, pour les immeubles en mono propriété et dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, pour les immeubles en copropriété les provisions versées s'imputant sur les sommes dues.

Le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de celui-ci, le solde des charges dans le cas où le montant définitif serait supérieur au montant payé par provisions trimestrielles. Dans le cas où le montant total des dites provisions serait supérieur au montant définitif des charges, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des charges dues au cours de l'année de régularisation.

Il est ici précisé, par dérogation à ce qui précède, que l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France, et généralement tous impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes du Bail, sont mis à la charge du Preneur, seront facturés à ce dernier une fois par an, et ce, en sus des provisions régulièrement appelées par Le Bailleur.

Il est ici précisé que Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier les modalités de paiement de certaines charges, impositions ou prestations, sans que cela puisse constituer un motif de non-paiement par Le Preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

Il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, Le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

**Tous les impôts nouveaux et taxes nouvelles ou à venir et non prévus dans l'article L145-40-2 et R145-35 du Code de commerce seront supportés par Le Preneur**

## **ARTICLE 9 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE ET CONTRIBUTION REPRESENTATIVE DE LA TAXE ADDITIONNELLE AU DROIT DE BAIL**

Il est précisé que Le Bailleur n'a pas opté pour l'assujettissement de ses loyers, charges et prestations à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) ; cette option exonère Le Preneur du paiement de la contribution annuelle sur les revenus locatifs perçue sur le montant des loyers, conformément à l'article 234 nonies III-2 du Code Général des Impôts. Il est convenu que le Preneur ne prendra pas en charge la CRL

## **ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU PRENEUR**

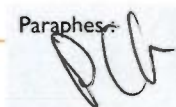
Le Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit et, sous celles suivantes, que Le Preneur s'engage à observer sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer fixé, et à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même, de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit signé du Bailleur et du Preneur.

En conséquence, toutes tolérances du Bailleur, de quelque nature et/ou durée qu'elles soient, ne devront jamais être considérées comme un droit acquis par Le Preneur, Le Bailleur pouvant toujours y mettre fin à tout moment.

### **10.1 - Conditions générales de jouissance**

- a) Le Preneur devra respecter et faire respecter par ses commis, ses clients et ses fournisseurs, les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges, du règlement intérieur de l'Immeuble, ou de tout autre document régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, ainsi que toutes les prescriptions légales ou administratives, d'hygiène et autres, attachées à son activité et à l'occupation des lieux.
- b) Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la tenue de l'immeuble ; il prendra toutes les précautions nécessaires et assurera toutes responsabilités à ce sujet. Le Preneur s'interdit notamment d'introduire dans les locaux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit.
- c) Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou aucune indemnité en cas d'interruption ou de réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., Le Bailleur n'étant pas, au surplus, tenu de prévenir Le Preneur desdites interruptions ou réductions.
- d) Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les voies de passage, les cours et les parties communes de l'immeuble, lesquelles devront toujours rester libre d'accès.
- e) Le Preneur ne devra utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, Le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de l'inobservation de ces instructions.
- f) Le Preneur fera son affaire personnelle du stockage et de l'évacuation de ses déchets. Il devra se munir de ses propres containers et stoker ces derniers dans l'enceinte de ses locaux loués privés.
- g) Le Preneur s'interdit tout branchement d'évacuation d'air ou de fumée dans les cheminées et leurs conduits pour tout appareil







## 10.2 - Travaux - Installations - Aménagements réalisés par Le Bailleur ou des tiers

- a) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement et autres que Le Bailleur serait amené à faire exécuter, en cours de Bail, dans les locaux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt un jours, à condition toutefois qu'ils ne gênent pas l'accès des locaux loués.
- b) Le Preneur supportera de la même manière, sans recours contre Le Bailleur, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités, à charge pour Le Preneur d'exercer un éventuel recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux et/ou les propriétaires voisins responsables, s'il y a lieu et cela par dérogation aux articles 1719 et suivants du code civil.
- c) Information sur l'état des travaux, en application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, et à titre d'information du Preneur, Le Bailleur établit et communique au Preneur (à la conclusion du Bail puis tous les 3 ans, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale) qui le reconnaît :
  - > C2 - un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel
  - > C3 - un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, avec mention de leur coût.

Les états visés aux C2 et C3 ci-avant sont annexés au présent Bail et font parties intégrantes et sont indissociables de celui-ci.

## 10.3 - Travaux - Installations - Aménagements réalisés par Le Preneur

- a) Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparations à ses frais et de dommages et intérêts. Il procédera à toute étude préalable.
- b) Tous les travaux envisagés par Le Preneur devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur, de l'administration et du syndic le cas échéant. Pour obtenir celle-ci, Le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux et installations projetés, tels que plans et notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et dirigés par un architecte et/ou un Bureau d'Études Techniques agréés par Le Bailleur, assurés pour leur responsabilité civile et professionnelle et dont les honoraires seront supportés par Le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour tous bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.
- c) Le Preneur fera ses meilleurs efforts afin que ces travaux s'inscrivent dans un objectif de développement durable et de performance environnementale, notamment en matière de consommation d'énergie, d'utilisation des ressources naturelles, de gestion des déchets. Sur demande du Bailleur, Le Preneur devra communiquer au Bailleur toute information relative aux conditions de réalisation desdits travaux dans le respect de ces objectifs.
- d) Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par Le Preneur en cours de Bail, deviendront à la fin du Bail ou de toute autre relation contractuelle, quelqu'en soit la cause, la propriété du Bailleur, s'il le souhaite, sans indemnité de sa part et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des locaux, en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par Le Bailleur.
- e) Le Preneur ne pourra poser aucune plaque, enseigne ou store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble et les parties communes, sans l'accord préalable exprès et par écrit du Bailleur, étant 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 à ce que Le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En cas de non-respect de ces règles, Le Bailleur pourra, sans préavis, faire déposer lesdites installations aux frais du Preneur.

PCG CS



- f) Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délais, tout coffrage, agencement, fenêtre, vitrine, plaque, ou toute autre installation quelconque dont l'enlèvement serait utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, soit, en général, pour l'exécution de tous travaux.

#### 10.4 - État d'occupation des locaux

- a) Les locaux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, de matériels, de mobiliers et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges, accessoires et obligations du Bail.
- b) Le Preneur souscrira directement auprès des compagnies concessionnaires intéressées les contrats d'abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, etc., et en payera régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que Le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

#### 10.5 - Entretien et surveillance des locaux

- a) Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations, tous les travaux d'entretien, de remplacement, y compris ceux relevant de la vétusté, de nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires ainsi que les travaux prescrits par l'administration, et les mises en conformité existantes et à venir ; dans tous les cas, Le Preneur restera responsable des dommages qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations ou travaux lui incombant à l'exception des mentions de l'article R145-35 du Code de commerce.
- b) Le Preneur, au regard de son activité et/ou de l'exploitation des locaux, sera également tenu de prendre en charge, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, à ses frais, les travaux ou les mises en conformité rendus nécessaires par l'application de toutes dispositions légales et/ou réglementaires nouvelles, notamment en ce qui concerne la législation relative à l'amiante, à l'évacuation des déchets, à la prévention contre la légionellose, à la prévention des incendies, à l'application de la réglementation relative au droit du travail, à la réglementation relative aux règles de sécurité et d'hygiène, d'accessibilité des personnes handicapées, sans que cette liste ne soit limitative **sous réserve que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations mentionnés à l'article – 606 du Code Civil** conformément à l'article R145-35 du Code de commerce
- c) Le Preneur devra maintenir les devantures, volets et fermeture, en parfait état de propreté, d'entretien, de sécurité et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder, au moins tous les cinq (5) ans, à la réfection des peintures et faire entretenir les glaces, vitres, carrelages, boiseries, les menuiseries, la plomberie et la serrurerie et, au besoin assurer leur remplacement à ses frais. Il devra également sur le fondement de l'article L.581-14 du code de l'environnement, sur réquisition des services municipaux, faire le nécessaire pour que l'aspect extérieur de son local ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- d) Le Preneur devra entretenir les revêtements de sols et muraux en parfait état de propreté et d'entretien et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements.
- e) Le Preneur devra entretenir, à ses frais, tous équipements tels que climatisation, chauffage et ventilation privatives, groupe électrogène, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation. À cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.
- f) Le Preneur laissera Le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, au moins une (1) fois par an, après avoir été avisé de la visite moyennant un préavis d'au moins trois jours ouvrables. Il devra également laisser faire tous travaux jugés nécessaires par Le Bailleur et laisser pénétrer dans les locaux les ouvriers ayant à effectuer lesdits travaux.
- g) Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux, et il devra prévenir immédiatement Le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués, sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour Le Bailleur du sinistre ou du retard apporté à la déclaration aux assureurs.





- h) Le Preneur devra accepter, à défaut par lui d'avoir effectué les travaux d'entretien mis à sa charge, que Le Bailleur entreprenne trente (30) jours après une sommation qui lui serait faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, sauf bien entendu en cas d'urgence dûment établie, d'effectuer en ses lieu et place lesdits travaux, Le Preneur s'engageant à en rembourser le coût au Bailleur avec tous les frais et honoraires encourus, dans les quinze (15) jours suivant l'appel qui serait adressé au Preneur par Le Bailleur.
- i) Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués, étant précisé que, conformément à l'article 11.5 a), la responsabilité du Bailleur ne peut être engagée en cas de vol à l'intérieur des locaux occupés par Le Preneur, même en cas d'effraction directe par l'extérieur.

#### 10.6 - Utilisation des parties privatives et communes

- a) Le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du Bail, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer l'usage normal des locaux loués et sans, bien entendu, que cela puisse préjudicier aux droits reconnus au Preneur par le Bail et ses suites, et à les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.).
- b) Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes ou prendre toutes mesures à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux.
- c) Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux loués.
- d) Le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, les locaux loués et leur terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'activités nuisibles pour l'environnement ou réglementées dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée. De son côté, le preneur devra préalablement obtenir l'accord du bailleur pour tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait être concerné par la législation ou la réglementation en vigueur en matière d'environnement. Il devra justifier du respect des règles légales et réglementaires applicables en matière d'environnement et de prévention de toute pollution. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une réglementation nouvelle, il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, remplacement, alors même que ces aménagements auraient pu faire entre-temps accession au bailleur, sans aucun recours de ce dernier. Le preneur sera seul responsable de tous les dommages et conséquences pouvant être causés par son activité, à l'environnement, aux biens et aux personnes, sans limitation dans le temps, et tant qu'une dépollution complète n'aura pas été effectué, et confirmée par une expertise réalisée aux frais du preneur, après accord du bailleur sur le choix de l'expert. Tous les contrôles, vérifications, et travaux auxquels le sol et sous-sol, les locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes et à la protection et réglementation contre la pollution, seront intégralement à la charge du preneur qui renonce à tout recours contre le bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.  
Le preneur ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses ou à risque, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état ou dépollution des locaux, des équipements, du sol et sous-sol, il sera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.  
Le bailleur pourra faire jouer la clause résolutoire prévue en cas de non-respect grave ou renouvelé du présent article.

#### 10.7 - Visite des locaux

- a) Sous réserve d'en avoir été informé au moins trois jours ouvrables à l'avance, sauf cas d'urgence, Le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps dans les locaux Le Bailleur, ses mandataires et intervenants, sous réserve d'un délai de prévenance de 48 heures, pour visiter et s'assurer de l'état des locaux, de l'immeuble, des équipements et installations se trouvant dans les locaux, pour les réparer ou les entretenir, notamment en cas de défaillance du Preneur, si celui-ci ne remplissait pas les obligations prévues aux termes du Bail.

PCB CS



- b) Le Preneur laissera visiter les locaux par Le Bailleur ou un de ses mandataires ou intervenants, ou d'éventuels locataires, en cas de résiliation du Bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur, que les locaux soient à vendre ou à louer.
- c) Dans les deux mois qui précèdent l'expiration du Bail, ou dans le cas de mise en vente de l'ensemble immobilier ou des locaux loués, Le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

## ARTICLE 11 - ASSURANCES ET RECOURS

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur siège ou une succursale en France.

### 11.1 - Assurances du Bailleur

Le Bailleur **devra contracter** des polices d'assurances permettant de garantir :

- > l'immeuble en tant que propriétaire non occupant, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, ainsi que les biens lui appartenant au sein de l'immeuble ;
- > les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile.

Par ailleurs, Le Bailleur pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée par lui utile ou nécessaire.

### 11.2 - Assurances du Preneur

Le Preneur souscrira, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les polices d'assurances permettant de garantir :

- > les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile ;
- > ses meubles, objets mobiliers, marchandises entreposées, ainsi que tous aménagements, installations, équipements, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les locaux qu'il occupe, frais de déplacement et remplacement desdits objets, et notamment la totalité des risques et périls prévus ci-dessous :
  - incendie, foudre et explosion,
  - dégâts des eaux,
  - dommages électriques,
  - chocs de véhicules appartenant à un tiers,
  - ouragan, tempête, fumée, poids de la neige, effondrement,
  - bris de glace,
  - vandalisme,
  - vol.

En outre, il garantira :

- > sa privation de jouissance ;
- > la perte d'exploitation limitée à deux (2) ans de loyer.

La garantie s'étendra aux recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces contrats pendant toute la durée du Bail, et acquitter régulièrement les primes. En outre, les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours après notification des assureurs au Bailleur.

### 11.3 - Assurances complémentaires

Il est expressément convenu que Le Bailleur pourra, à tout moment pendant la durée du Bail, souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toutes autres assurances qui pourraient raisonnablement lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, le tout sans que le contrôle de la part du Bailleur sur les polices contractées par Le

PLG

CG





Preneur et les primes acquittées par ce dernier puissent emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurances du Preneur.

#### 11.4 - Obligations à la charge du Preneur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, Le Preneur devra adresser au Bailleur, dès la prise de possession des locaux, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances.

Il devra justifier de la validité de ces contrats et du paiement des primes y afférentes à chaque date anniversaire du Bail, et ce, sans mise en demeure préalable du Bailleur. Le Preneur devra également pouvoir justifier à tout moment, sur demande du Bailleur, et à première réquisition de celui-ci, de la validité desdits contrats.

Si l'activité exercée par Le Preneur et/ou l'importance de ses matériels et marchandises présents dans les locaux loués, en valeur ou en qualité, et/ou leur nature entraînent, soit pour Le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, Le Preneur sera tout à la fois tenu d'indemniser Le Bailleur du montant de la surprime ou de l'augmentation payée par lui et, en tout cas, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

Faute par Le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, Le Bailleur se réserve le droit d'y procéder lui-même, ou d'y faire procéder, et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

En cas de sinistre, Le Preneur devra déclarer aux assureurs, d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par Le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs, ou à leurs recommandations.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux locaux loués.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit percevoir Le Bailleur, du fait de l'inobservation par Le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser Le Bailleur à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette ou de ces inobservations.

#### 11.5 - Renonciations à recours

Le Preneur déclare renoncer à tous recours en responsabilité ou réclamations envers Le Bailleur et ses assureurs :

- a) en cas de vol ou autre fait délictueux dont Le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou les dépendances de l'immeuble, Le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance ;
- b) en cas de vols, dégradations, accidents dont il pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant de véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir, ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle ;
- c) en cas d'interruption de fourniture de prestations, notamment dans le service de l'eau, de l'électricité, du chauffage ou de la climatisation, si cette dernière existe, etc., sauf carence persistante du Bailleur ;
- d) en cas de modification ou de suppression du gardiennage, s'il en existe un, et plus généralement du service de l'ensemble des personnels assurant des prestations communes à l'immeuble dont font partie les locaux loués ;
- e) en cas de dégâts causés aux locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, sauf défectuosité dûment constatée de la construction ;
- f) en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres locataires, de leurs personnels, fournisseurs ou clients ;
- g) et, plus généralement, pour tout inconvénient ou préjudice résultant d'un événement échappant au contrôle du Bailleur.

#### 11.6 - Renonciations réciproque à recours

Le Preneur s'engage à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers Le Bailleur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurances.

PCG

CS



En cas de souscription d'assurances pour compte par Le Preneur, ce dernier s'engage, de la même manière, à obtenir de l'assureur pour compte, la renonciation à tous recours envers Le Bailleur et les assureurs de ce dernier.

À titre de réciprocité, Le Bailleur déclare renoncer à tous recours envers Le Preneur et les assureurs de ce dernier.

Il s'engage de même à obtenir renonciation de ses propres assureurs envers Le Preneur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurances.

## ARTICLE 12 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

- > Dans l'hypothèse où Le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite constituerait une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, serait supérieure à cent quatre-vingt jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : Le Preneur et Le Bailleur pourront alors résilier la présente convention par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception sans indemnité de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur. A défaut de demande de résiliation, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.
- > Dans l'hypothèse inverse où Le Preneur ne subirait pas de troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite ne constituerait pas une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement, serait inférieure à cent quatre-vingt jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : Le Bailleur entreprendra alors les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit à leur remboursement par sa compagnie d'assurances.

## ARTICLE 13 - CESSION DU BAIL

Le Preneur pourra céder son droit au Bail avec le consentement préalable, exprès et écrit du Bailleur.

Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Dans ce dernier cas, Le Preneur devra signifier au Bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son Bail. Cette notification précisera le prix proposé, le nom et adresse de l'acquéreur, les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Toute demande relative à une cession de fonds de commerce ou de droit au Bail agréé par Le Bailleur devra comporter comme conditions impératives de validité :

- > le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires, ou en cas de sommes litigieuses, la remise sous séquestre,
- > la communication par le cédant au Bailleur de toutes informations nécessaires concernant le cessionnaire telles que : ses nom, qualité, raison et siège social, un extrait Kbis, ses deux (2) derniers bilans, les éventuelles autorisations pour exercer etc...

Toute cession devra être effectuée par acte notarié ou par acte sous seing privé rédigé par un avocat, auquel Le Bailleur devra être appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le Cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, le Cessionnaire étant garant solidaire vis-à-vis du Bailleur pour le paiement desdites sommes.

En cas de cession du droit au Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, la convocation à la signature de l'acte de cession, précisant la date d'entrée en jouissance du cessionnaire, vaudra convocation du Bailleur à l'état des lieux.

L'état des lieux dans le cadre de la cession de droit de Bail et fonds de commerce, en application de l'article 145-40-1 sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, l'état des lieux devra être conservé par les parties. Les frais inhérents à cet état des lieux seront supportés par le preneur.



Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre Le Bailleur et le Preneur.

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

Le Preneur règlera au Bailleur le montant des réparations relevées dans l'état des lieux, dans un délai d'un mois maximum à compter de la réception des devis d'entreprises correspondants.

Si Le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées agréées par Le Bailleur, et à préciser le délai requis pour l'exécution des travaux de remise en état.

Dans cette hypothèse Le Preneur s'engage à réaliser l'intégralité des travaux avant la date d'expiration du Bail, à défaut Le Preneur versera au Bailleur pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà au double du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris, et ce *pro rata temporis*.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, Le Preneur devra justifier au Bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession :

- > de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- > de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

### 13- 1 Régularisation de la cession

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur sans frais pour lui, Le Preneur étant tenu de respecter les dispositions de l'article 1690 du Code civil.

En cas de cession régulière, celle-ci comportera garantie solidaire, au bénéfice du Bailleur, du cessionnaire par le cédant pour le paiement des loyers et des charges et pour l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Bail, pendant trois (3) ans à compter de la date de transfert définitif de propriété

**Les parties conviennent et acceptent par dérogation expresse à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce** que Le Bailleur informe le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai, **de un (1) mois** à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. A cet effet, le cédant s'engage à communiquer au Bailleur toute modification dans sa situation (changement d'adresse, ouverture d'une procédure collective, etc.) par acte extrajudiciaire. A défaut, les mentions déclarées à la signature du présent Bail seront considérées comme étant demeurées inchangées et le cédant restera par conséquent solidaire du cessionnaire. En tout état de cause, et même à défaut d'information, le cédant restera solidaire.

Les trois alinéas ci-dessus devront être reproduits intégralement dans l'acte de cession.

L'acte de cession sera établi en la forme authentique, ou par acte sous seing privée auquel Le Bailleur sera appelé à concourir. Un exemplaire de l'acte original de l'acte de cession, en ce compris toutes ses annexes (recherche amiante, termites, diagnostic performance énergétique, etc.), devra être signifié au Bailleur et sans frais pour ce dernier dans le mois de sa signature conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil pour lui servir de titre exécutoire, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

---

## ARTICLE 14 - DOMICILIATION / SOUS LOCATION / LOCATION GERANCE

---

Le Preneur ne pourra domicilier aucune autre société au sein des locaux, ni sous-louer totalement ou partiellement ces derniers, sans le consentement préalable, expresse et par écrit du Bailleur.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, Le Preneur demeurera seul redevable à l'égard du Bailleur du paiement de l'intégralité des loyers et charges et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par Le Preneur du chef des présentes.

Il est rappelé que les locaux loués forment un tout indivisible tant matériellement que dans la commune intention des Parties et, en conséquence, que le sous-locataire n'aura aucun droit ni au maintien dans les lieux, ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

La location-gérance pourra être autorisée, mais uniquement sur autorisation préalable, expresse et par écrit du bailleur.

## ARTICLE 15 - RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels lui appartenant, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires, justifié par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiqué sa nouvelle adresse au Bailleur.

En outre, Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur dès la délivrance du congé les justificatifs de ces consommations énergétiques de l'année passée et en cours ainsi que copie de tous les contrats d'entretien souscrit sur les installations techniques.

Il devra également rendre les locaux en parfait état d'entretien, de réparations locatives et de propreté ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Pour s'assurer de la remise en parfait état d'entretien des locaux, Le Bailleur pourra, avant son départ, la fin du Bail ou la remise des clefs, demander à ce qu'il soit organisé entre lui ou son représentant et Le Preneur, une visite des locaux objets des présentes, afin d'établir un pré-état des lieux en vue de dresser l'état des réparations qui devront être effectuées préalablement à la restitution des locaux.

Lors de leur restitution des locaux, en application de l'article 145-40-1 un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, l'état des lieux devra être conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre Le Bailleur et le Locataire.

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

L'état des lieux de sortie sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur. Si des réparations ou des travaux s'avéraient nécessaires, Le Bailleur pourra établir des devis et notifiera au Preneur ces derniers. Le Preneur devra, dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si Le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai de quinze (15) jours ci-dessus, les devis soumis par Le Bailleur seront réputés agréés et Le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, et en réclamer le montant au Preneur.

Le Preneur règlera au Bailleur le montant des réparations relevées dans l'état des lieux, dans un délai d'un mois maximum à compter de la réception des devis d'entreprises correspondants.

Si Le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées agréées par Le Bailleur, et à préciser le délai requis pour l'exécution des travaux de remise en état.

Dans cette hypothèse Le Preneur s'engage à réaliser l'intégralité des travaux avant la date d'expiration du Bail, à défaut Le Preneur versera au Bailleur pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà au double du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris, et ce *pro rata temporis*.

## ARTICLE 16 - TOLERANCES

Il est formellement reconnu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées par Le Preneur comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin quand bon lui semblera, à tout moment.

## ARTICLE 17 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par Le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment le paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu et/ou de ses accessoires, ou de toute autre somme dont ce dernier serait redevable, Le Bailleur aura la faculté de résilier le présent Bail, si bon lui semble.

Le Bailleur devra avoir préalablement mis Le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement ou d'une sommation de payer, soit sous forme d'une mise en demeure ou d'une sommation d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail, délivrés par acte extrajudiciaire, contenant déclaration par Le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, si bon lui semble.





Si, un mois après le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, Le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, si bon semble au Bailleur, sans notification complémentaire et sans préjudice du droit réservé à ce dernier de renoncer dans le délai d'un mois à la résiliation du Bail.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail, le dépôt de garantie, ainsi que les loyers et charges payés d'avance resteront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Au jour de la résiliation du Bail, Le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition des locaux loués. Dans le cas où Le Preneur refuserait de quitter les locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai cité ci-dessus étant réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise du Bail.

A défaut pour Le Preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable envers Le Bailleur de plein droit, et sans aucun préavis, outre les charges, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà à une fois et demi le loyer en cours au jour de la résiliation du Bail, TVA en sus, calculée *pro rata temporis* à compter de la date à laquelle Le Preneur aurait dû libérer les locaux jusqu'au jour de leur libération effective, sans que cette indemnité crée à son égard un droit quelconque à l'occupation des locaux. Sera considéré comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clefs après déménagement complet, toute journée commencée étant due intégralement.

---

#### ARTICLE 18 - CLAUSE PENALE

---

En cas de non-paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et/ou accessoires ou d'une somme quelconque due en exécution des présentes, la dette du Preneur sera, quinze (15) jours après la présentation de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, majorée de plein droit de 10% à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation d'un préjudice subi par Le Bailleur sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire.

Le Preneur sera également redevable envers Le Bailleur de tous les frais de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'Avocats, d'Auxiliaires de justice ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

---

#### ARTICLE 19 - CESSIION DE L'IMMEUBLE

---

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie de la propriété de l'immeuble, le Bail ainsi que tous ses avenants éventuels seront transmis de plein droit au profit du nouveau propriétaire, étant entendu que cette transmission s'étend et comprend tous actes de garantie autonome ou accessoire, notamment toutes garanties à première demande et tous cautionnements qui auraient été consentis au profit du Bailleur, Le Preneur s'engageant à signifier et à porter cette condition à la connaissance de tous garants et cautions, et le cas échéant à fournir de nouveaux actes au nouveau propriétaire. Il en va pareillement en cas de versement du dépôt de garantie, le nouveau propriétaire de l'immeuble en devenant ainsi seul débiteur vis-à-vis du Preneur qui l'accepte expressément.

Le Preneur se porte fort de la bonne exécution du présent article, lequel constitue une condition substantielle et déterminante de la volonté du Bailleur à conclure le Bail.

##### Article 19-1 Droit de préemption au profit du Preneur

Lorsque Le Bailleur envisage de vendre les locaux loués, Le Preneur bénéficie d'un droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- > cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial
- > cession unique de locaux commerciaux distincts
- > cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial
- > cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- > cession d'un local au conjoint du Bailleur ou un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint

Le Preneur reconnaît avoir pleine connaissance des dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce

PCA CS

---

**ARTICLE 20 - ÉTAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

---

L'État des Risques Naturels, Miniers et Technologiques visé par les articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, datant de moins de six (6) mois à la date du présent Bail, est annexé au présent Bail, Le Preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance.

En outre, et conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance (ou le cas échéant conformément à la déclaration écrite qu'il lui a été remise lors de l'acquisition du bien), que les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

Le Preneur prend acte de ces informations et déclare s'en satisfaire.

---

**ARTICLE 21 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

---

Par application des articles L.134-1, L.134-3, L.134-3-1 et R.134-4-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que des textes pris pour leur application et notamment du décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010, il est annexé au présent Bail, un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) dont Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance.

---

**ARTICLE 22 - AMIANTE**

---

Si l'Immeuble objet des présentes est construit en vertu d'un PC antérieur au 1er juillet 1997 et préalablement à la date de signature des présentes, conformément aux dispositions des articles R.1334-18, R.1334-26 et R.1334-29-5 du Code de la santé publique, Le Bailleur a mis à disposition du Preneur et annexé au Bail le Dossier Amiante du local loué (parties privatives DAPP) . Informations :

- > Le Dossier Technique Amiante des parties communes (DTAPC) est détenu par le syndic ou le gestionnaire de l'immeuble est laissé à la libre disposition du Preneur pour consultation.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cet état, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Le Bailleur fera réaliser, périodiquement selon le cadre réglementaire, ou à l'occasion de toute modification des locaux loués dont Le Preneur l'aura avisée, par un organisme agréé et compétent, une surveillance de l'état de conservation des éléments précités et du niveau d'empoussièrement. Si l'état de ces derniers se dégrade, Le Bailleur fera immédiatement procéder sous sa responsabilité aux travaux de désamiantage et de remplacement desdits éléments et ce, dans les règles de l'art et sans que cela puisse gêner l'exploitation du Preneur. Le Bailleur sera de manière générale tenu de mettre les locaux loués en conformité avec la législation en vigueur et à venir en matière d'amiante ou pouvant avoir une incidence en la matière. Il en assurera l'intégralité des coûts y afférents, sans pouvoir en répercuter la charge sur Le Preneur, même partiellement.

- > Si l'Immeuble a été érigé en vertu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1er juillet 1997, Le Bailleur n'a pas fait établir de Dossier Technique Amiante.

---

**ARTICLE 23 - DECLARATION DU BAILLEUR**

---

Conformément aux dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement, Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'Immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée, susceptible d'être soumise à autorisation ou à déclaration.

De son côté, Le Preneur devra informer Le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée du Bail, Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.





---

**ARTICLE 24 - FRAIS ET HONORAIRES**

---

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par Le Preneur qui s'y oblige expressément.

---

**ARTICLE 25 - LOI APPLICABLE**

---

Les Parties conviennent de soumettre tous litiges nés des présentes ou leurs conséquences, à la loi française. Les juridictions françaises seront seules compétentes.

Le texte du Bail rédigé en langue française fait foi entre les Parties, quelles que soient les autres langues dans lesquelles il aurait été traduit.

---

**ARTICLE 26 - ÉLECTION DE DOMICILE**

---

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile :

- > Le Bailleur :
  - personne morale : en son siège social
  - personne physique : à son domicile
- > Le Preneur : dans les locaux loués.

---

**ARTICLE 27 - ATTRIBUTION DE COMPETENCES**

---

Pour l'exécution du Bail et de ses suites, les Parties font, d'un commun accord, attribution de compétence aux Tribunaux du ressort du lieu de situation de l'immeuble.

---

**ARTICLE 28 - INTEGRALITE DU CONTRAT**

---

Le présent Bail annule et remplace tout autre accord écrit ou oral antérieur à sa signature entre Le Bailleur et Le Preneur, qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Toute modification ne pourra résulter que de l'établissement d'un avenant au contrat objet des présentes.

Le Bail est constitué des Conditions Générales (Partie A) des Conditions Particulières (Partie B), et des différentes annexes lesquelles forment un tout indivisible.

Les Conditions Particulières viennent compléter et/ou modifier les Conditions Générales, elles sont explicitées et complétées par les annexes et sont d'interprétation stricte. En cas de contradiction entre elles, les Conditions Particulières priment sur les Conditions Générales.

La nullité éventuelle d'un alinéa du présent contrat ne pourra en aucun cas emporter la nullité de tout autre alinéa du Bail, pas plus que la nullité d'un article en son entier ou la nullité du Bail dans son intégralité.

Le présent Bail annule et remplace tout autre accord écrit ou oral antérieur à sa signature entre Le Bailleur et Le Preneur, qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Toute modification ne pourra résulter que de l'établissement d'un avenant au contrat objet des présentes.

PCA CS



## CONDITIONS PARTICULIERES

### LOCAUX 9 RUE DE LA REPUBLIQUE 38000 GRENOBLE

#### LE BAILLEUR :

- 1) Madame Corinne SARAGAGLIA, demeurant 61 rue Marguerite Huré 38340 VOREPPE, née ROUDET le 17/07/1964 à ST RAPHAEL
- 2) Monsieur Julien SARAGAGLIA, demeurant 11 rue Châteaubriand 38100 GRENOBLE, né le 03/11/1990 à Grenoble
- 3) Mademoiselle Claire SARAGAGLIA, demeurant 61 rue Marguerite Huré 38340 VOREPPE, née le 16/06/1996 à Grenoble
- 4) Madame Sandrine COILHAC, demeurant 50 B avenue de la Table de Pierre 69340 FRANCHEVILLE, née le 08/12/1979 à Lyon

Co-Indivisaires de l'indivision MATTI,

LE PRENEUR : La société CLOT II, SARL au capital de 8000 euros dont le siège social est à Echirolles 31 rue de Normandie Niemen immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le numéro 438 275 893 représentée par M. Philippe CLOT GODARD, son gérant.

Les présentes Conditions Particulières complètent et/ou modifient les Conditions Générales.

#### ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Les locaux dépendent d'un immeuble situé 9 rue de la République GRENOBLE 38000, et sont composés :

- d'un magasin au rez-de-chaussée de l'immeuble 9 rue de la République ayant une vitrine et une entrée sur ladite rue et 2 vitrines sur la rue Lafayette d'une surface d'environ 76 m<sup>2</sup> comportant une arrière-boutique derrière l'escalier de l'immeuble.
- Caves de stockage en sous-sol d'avec accès direct par l'arrière magasin comportant tout le sous-sol de l'immeuble 9, ainsi qu'une cave située sous le numéro 14 rue Lafayette, d'une surface d'environ 140 m<sup>2</sup>. Ces caves étant transformées en un local de réserve. Etant précisé que le preneur n'a pas le droit d'accès aux caves par l'allée du 14 rue Lafayette.
- Tout le 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble 9 rue de La République d'environ 60 m<sup>2</sup>
- Un local d'environ 60 m<sup>2</sup> situé au 1<sup>er</sup> étage dans l'immeuble 14 rue Lafayette et ayant 2 fenêtres sur la rue Lafayette et deux sur cour.

#### ARTICLE 2 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux sont loués à usage de locaux commerciaux, pour l'exercice exclusif de l'activité de : RESTAURATION SOUS TOUTES SES FORMES SUR PLACE ET A EMPORTER-BOISSONS SALONS DE THE GLACIER CAFE

#### ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Il est préalablement exposé qu'aux termes d'un acte sous seings privés en date de ce jour, la société DIESEL France a cédé à la société CLOT II, le droit au bail portant sur les locaux, objet des présentes.

Il a été convenu aux termes de cet acte que la prise de jouissance aurait lieu le jour de la remise des clés par la société DIESEL France à la société CLOT II, soit le 23 juillet 2018, au plus tard.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du jour de la remise des clés par la société DIESEL FRANCE à la société CLOT II.



Etant précisé que la remise des clés devra être notifiée par la société CLOT II au bailleur et que la remise des clés organisée entre la société DIESEL FRANCE et la société CLOT II marquera la prise d'effet du bail.

---

## ARTICLE 4 - LOYER

---

### 4.1 - Montant du loyer

Le montant du loyer est fixé selon les dispositions des articles L145-33 et L145-34 du Code de Commerce.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **Loyer annuel principal de : 37 500 € ( TRENTE SEPT MILLE CINQ CENT EUROS) HT/HC.**

*Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux ( ILC ).*

### 4.2 - Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable au Bailleur par **TRIMESTRE et D'AVANCE**

### 4.3 - Indexation du loyer

Pour la première indexation :

Date de l'indexation :

Loyer de base : **37 500 euros HT/HC**

Indice de référence :

*ILC: 4ème trimestre année 2017, valeur 111.33.*

---

## ARTICLE 5 - PROVISIONS POUR CHARGES

---

Le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement d'une provision annuelle fixée à **1800 € ( SIX CENT EUROS)** versée en sus du loyer et selon la même périodicité.

( 1200 euros pour la rue Lafayette et 600 euros pour la rue de la République)

Le règlement de la taxe foncière se fera également par le versement d'une provision annuelle de **5800 € ( CINQ MILLE HUIT CENT )** versée en sus du loyer et selon la même périodicité.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier à tout moment le montant de ces provisions pour tenir compte de la fluctuation des charges, conformément à l'article 9 des conditions générales.

---

## ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

---

Le Preneur versera à la signature du bail un dépôt de garantie d'un montant de **9375 €** soit 3 Mois de loyer HT/HC.

---

## ARTICLE 7 - GARANTIES DE BAIL

---

En complément du dépôt de garantie, le preneur devra fournir la ou les garanties suivantes :

### Caution personne physique

Monsieur Philippe CLOT GODARD, gérant de la société LES CLOT II, déclare se porter volontairement et irrévocablement caution personnelle et solidaire de la bonne exécution de l'intégralité des clauses et conditions du présent bail, dont il a pris pleine et entière connaissance et copie, et conformément à l'acte de cautionnement joint au présent bail, pour une durée de 12 mois à compter du 16 juillet 2018. En cas de disparition de la caution solidaire pour quelque cause que ce soit, le locataire sera tenu de présenter une nouvelle caution solvable dans un délai de 3 mois. A défaut, la résiliation du bail pourra être poursuivie par le bailleur.

## ARTICLE 8 - AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

### 8.1 – Evacuation des ordures ménagères

Le preneur fera son affaire de l'évacuation des cartons et emballages liées à son activité : en aucun cas il ne pourra installer une poubelle supplémentaire dans le hall de l'immeuble, ni stocker ses emballages dans ce même hall.

## ARTICLE 9 - ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux des locaux désignés à l'article 1 des présentes, tel que défini à l'article 4 des conditions générales est établi de manière contradictoire entre le preneur et le bailleur ou son représentant. Le coût de cet état des lieux sera à la charge du preneur.

Cet état des lieux sera annexé aux présentes (Annexe 4).

Il est précisé que lors de la restitution des locaux, il sera établi un état des lieux dans les mêmes conditions.

## ARTICLE 10 - REDACTION ACTES, FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le preneur qui s'y oblige expressément.

Les frais de rédaction d'actes s'élèvent à la somme de 937.50 HT € (neuf cent trente sept euros et cinquante centimes HT) soit **1125 euros TTC** (Mille cent vingt cinq € TTC) que le preneur s'engage à verser le jour de la signature de l'acte.

Les frais d'état des lieux s'élèvent à la somme de 292 HT € (deux cent quatre vingt douze euros) soit **350.40 euros TTC** (Trois cent cinquante euros TTC) que le preneur s'engage à verser le jour de la signature de l'acte.

## ARTICLE 11 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile :

- > Le Bailleur :
  - personne morale : en son siège social
  - personne physique : à son domicile
- > Le Preneur : dans les locaux loués.

## ARTICLE 12 - ANNEXES

- > Annexe 1 : État des Risques Naturels, Miniers et Technologiques de moins de six mois
- > Annexe 2/3 : Diagnostic de Performance Énergétique et Dossier amiante du local (DAPP)
- > Annexe 4 : État des lieux
- > Annexe 5 : Inventaire des catégories de charges et impôts taxes et redevances liés au bail (nommé C1 dans les conditions générales)
- > Annexe 6 : État récapitulatif des travaux et leur coût des trois années précédant la conclusion du présent bail avec leur coût. (Nommé C2 dans les conditions générales)
- > Annexe 7 : État prévisionnel des travaux dans les trois années suivant la date d'effet du présent bail avec budget prévisionnel. (Nommé C3 dans les conditions générales) + le dernier PV de l'Assemblée Générale du 23 janvier 2017

Dispositions particulières :

Le preneur est autorisé à réaliser les travaux d'aménagement suivant les plans annexés au bail,



Fait à

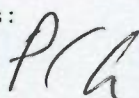
Le 14 juin 2018

Le Preneur (1) à Grenoble



(1) faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».

Le bailleur ou  
Son représentant (1)



**ANNEXE 5 / C1 : Inventaire des catégories de charges et impôts taxes et redevances liés au bail**[illegible]

9 20



**ANNEXE 6 / C2 : État récapitulatif des travaux et leur coût des trois années précédentes**

| Date réalisation des travaux | Nature des travaux réalisés | coût des travaux ttc |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 14 RUE LAFAYETTE             |                             |                      |
| 2016                         | Construction abri vélos     | 2056 Euros           |
| 2017                         | Néant                       |                      |
| 2018                         | Néant                       |                      |
| 9 RUE DE LA REPUBLIQUE       | Néant                       |                      |
|                              |                             |                      |
|                              |                             |                      |

**ANNEXE 8 / C3 : État prévisionnel des travaux pour les trois prochaines années assorti d'un budget prévisionnel**

| Date prévisionnelle des travaux | Nature des travaux envisagés              | Budget prévisionnel des travaux € |
|---------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| 2019 COP. 14 LAFAYETTE          | Travaux réfection étanchéité terrasse     | 5000 euros                        |
|                                 |                                           |                                   |
|                                 | Pas d'autres travaux à notre connaissance |                                   |
|                                 |                                           |                                   |
|                                 |                                           |                                   |
|                                 |                                           |                                   |

PCA CS