

## **BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL**

### **Entre les Soussignées :**

La « SCI ANONYME »

Société Civile Immobilière au capital de 5.000 euros, dont le siège social est à 75000 VILLE PRINCIPALE, 10 rue de l'Exemple, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VILLE PRINCIPALE, sous le n°123 987 456,

Représentée par sa Gérante en exercice, la Société « FINANCE ANONYME », représentée par Monsieur Jean DUPONT, dûment habilité à cet effet,

***Ci-après dénommée « Le Bailleur »  
D'une part,***

**ET :**

La Société « ENTREPRISE ANONYMISÉE »

Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000.000 euros, dont le siège social est à 75001 VILLE MODIFIÉE - Zone d'Activité des Lilas, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VILLE BETAS, sous le n°555 666 777 ,

Représentée par son Directeur Général, Monsieur Alex LAMBERT, dûment habilité à cet effet,

***Ci-après dénommée "Le Preneur",  
D'autre part,***

### **Rappel du devoir d'information et bonne foi**

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature de l'Acte ont été menées de bonne foi.

En application de celles de l'article 1112-1 du même code, qui dispose que " celle 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 " , les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées. Il est rappelé que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

## **Renonciation à l'imprévision**

Concernant la réalisation des Présentes, les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »*

## **Le Bailleur et Preneur déclarent :**

- 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 ;
- 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...

## **IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

### **I – Immeuble :**

Le Bailleur est propriétaire à 99999 VILLE EXEMPLE – Parc d'Activité du Haut Montigné

- D'un terrain cadastré, section XY 123 d'une superficie de 2ha 27a 94ca, section XY 456 d'une superficie de 1ha 41a 46ca, section XY 789 d'une superficie de 7a 86ca soit 3ha 77a 26ca au total,
- D'un ensemble de bâtiments à usage d'entrepôt d'une surface totale de 17.104 m<sup>2</sup> divisé en 6 cellules,
- De 2 locaux de charge pour engins de levage d'une surface de 225 m<sup>2</sup>,
- De bureaux d'une superficie de 435 m<sup>2</sup>,
- De 52 emplacements de stationnements.

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale conformément aux dispositions des Articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce, les locaux désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

**CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**II - Bail commercial :**

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte l'immeuble dont la désignation précède, étant précisé que ce bail sera régi par les Articles L. 145 -1 et suivants du Code de Commerce, portant statut des baux commerciaux.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

**III - Renseignements concernant l'immeuble loué :**

**Renseignements hypothécaires :**

D'un état délivré par le service de la publicité foncière, il résulte :

- Que la Société « SCI ANONYME » est bien propriétaire de l'immeuble loué, pour avoir acquis le terrain et les constructions existantes auprès des sociétés BANQUE XYZ et FINANCEMENT ABC et érigé une extension d'entrepôt pour une surface de 5.362m<sup>2</sup> et acquis un terrain complémentaire de 786m<sup>2</sup> auprès de la société INVESTISSEUR DEF.
- Que le titre de propriété du Bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

**Servitudes :**

Le Bailleur déclare qu'une convention de servitudes a été mise en place le 10 février 2014 par acte notarié auprès de l'étude de Me Avocat à VILLE GAMMA (35). Cette servitude porte sur les obligations suivantes :

- Servitude de passage concédée par la société GESTIONNAIRE IMMO permettant le passage sur la parcelle XY 987,
- Servitude d'évacuation et raccordement des eaux usées, des eaux vannes, des eaux pluviales de voiries et de toiture, concédée par la société GESTIONNAIRE IMMO,
- Droit d'utilisation du bassin de réserve incendie, du poteau d'incendie et du bassin avarie, concédé par la société GESTIONNAIRE IMMO.

**Renseignements d'urbanisme :**

Il a été obtenu, en vue de la présente location, un certificat d'urbanisme qui sera annexé aux présentes.

**Diagnostics immobiliers :**

L'ensemble des diagnostics immobiliers seront joints au présent bail.

**Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles :**

Le Bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'Article X. 789-1, IV du Code de l'Environnement, que l'immeuble loué, étant une construction très récente, il n'a 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.

S'il y a eu sinistre, le Bailleur indiquera sa date, apportera des précisions sur sa nature exacte son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué et il fera connaître au Preneur les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis lors en cas de survenance d'un événement similaire.

### **Renseignements concernant les travaux :**

Pour satisfaire aux exigences de l'Article X. 456-2, alinéa 3 du Code de Commerce, le Bailleur s'engage à communiquer un état prévisionnel et un état récapitulatif des travaux envisagés et/ou effectués dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

### **Obligations d'information :**

Le Preneur et le Bailleur s'engagent à se communiquer mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués et à établir annuellement un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale des bâtiments et des locaux loués.

Sur la base de ce bilan, les parties s'engageront sur un programme d'action visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

### **Obligations s'imposant au Preneur :**

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage, ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique,
- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation,
- les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation,
- la quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués, si le Preneur en assure le traitement et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

### **Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol :**

Si les informations rendues publiques en application de l'Article L. 125-6 du Code de l'Environnement font état d'un risque de pollution des sols affectant le terrain, objet du bail, le Bailleur est tenu d'en informer par écrit le Preneur.

Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même Article L. 125-6. L'acte de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

#### **IV – Affectation des lieux loués :**

##### **Déclarations du Preneur et du Bailleur :**

Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité de :

- La distribution de tous produits de santé, d'hygiène, de parapharmacie, d'accessoires et dispositifs médicaux humains et vétérinaires,
- La vente en gros de médicaments humains et vétérinaires.

##### **Activités autorisées :**

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage de bureaux et d'entrepôts et pour l'exercice de l'activité de :

- La distribution de tous produits de santé, d'hygiène, de parapharmacie, d'accessoires et dispositifs médicaux humains et vétérinaires,
- La vente en gros de médicaments humains et vétérinaires.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

##### **Immatriculation :**

Obligation est faite au Preneur de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés et, si nécessaire, au Répertoire des Métiers, et 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.

#### **V - Durée du bail :**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 9 (Neuf) années à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022 pour se terminer le 31 août 2031.

Usant de la possibilité offerte par l'article L. 145-4 du Code de commerce, les parties stipulent que le bail aura une durée ferme de 9 (neuf), sans que le Preneur puisse le résilier à l'expiration de chaque période triennale.

#### **VI –Loyer :**

Le loyer est fixé à la somme de 1 202 490 (Un million deux cent deux mille quatre cent quatrevingtdix) euros HT par an.

Il sera payable trimestriellement et d'avance. Chaque terme sera majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

### **Révision du loyer – indexation conventionnelle du loyer :**

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné à l'alinéa premier de l'Article L. 112-2 du Code Monétaire et Financier, tel qu'il résulte du décret n° 2008-1139 du 4 Novembre 2008.

Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour la première année, du 1<sup>er</sup> Septembre 2022, date d'effet du présent bail, au 31 décembre 2023.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 et pour chacune des années suivantes à cette même date du 1<sup>er</sup> janvier, le loyer variera automatiquement sans qu'aucune des parties n'ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice retenu et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- Le cours de l'indice au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, soit 120,61, trimestre de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation,
- Le cours de ce même indice au même trimestre 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.

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

Si au 1<sup>er</sup> janvier, 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 locataire.

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 officieux publiés par l'INSSE.

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.

Il est ici rappelé les dispositions de l'Article L. 145-39 du Code de Commerce :

*"En outre, et par dérogation à l'Article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé*

*contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 12 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente."*

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.

## **VII – Charges :**

### **Règlement des charges par le Preneur :**

Le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur en sus du loyer les charges lui incombant. Une provision sur charges sera payée trimestriellement et d'avance.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au Preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. Cet état récapitulatif sera adressé au Preneur au plus tard le 30 juin de l'année suivant celle au titre de laquelle il aura été établi. À cette occasion, le Bailleur réclamera au Preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

## **VIII - Paiement du loyer et des charges :**

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du Bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 12 % l'an.

## **IX - Contributions, impôts et taxes :**

**1)** Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui 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.

**2)** Le Preneur remboursera au Bailleur :

- la taxe de balayage,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

## **X - Etat des lieux loués :**

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités : un constat contradictoire de cet état des lieux a été établi et annexé au présent bail.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante, notamment les travaux de sécurité, sera exclusivement supportée par le locataire.

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

## **XI - Entretien des locaux loués :**

**1)** Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avéreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Le Preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques et climatisation, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité.

La façade devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

Les frais de ravalement seront supportés par le Preneur.

**2)** Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

**3)** Le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le Bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

**4)** Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

**5)** L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

## **XII – Travaux :**

### **Travaux que le Preneur doit subir :**

1) Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'Article 1724 du Code Civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

2) Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

### **Travaux que le Preneur peut effectuer :**

1) Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, vérandas ou autres en saillie.

Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

2) Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur,

que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

### **XIII – Réparations :**

#### **Réparations à la charge du Bailleur :**

En exécution de l'Article R. 145-35, 1° du Code de Commerce, le Bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code Civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : Juris Data 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 lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

#### **Réparations à la charge du Preneur :**

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au Bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

#### **Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation :**

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, 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, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

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

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

#### **XIV - Obligations du Preneur :**

##### **Destination des lieux :**

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités autorisées par le présent contrat.

##### **Obligations d'exploiter et de garnir les lieux :**

Le Preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

##### **Conditions de jouissance :**

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il devra respecter les dispositions du règlement de copropriété dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît, de même que les décisions prises par l'assemblée ainsi que les instructions du syndic.

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le Bailleur puisse en être tenu pour responsable.

Le Preneur ne devra ni déposer ni entreposer des marchandises ou objets quelconques dans les couloirs, cours ou dégagements de l'immeuble.

De même, il ne pourra exposer ou laisser exposer aucune marchandise ou objet devant l'immeuble, y compris la devanture de la boutique.

L'accès de la boutique ne pourra se faire, pour les fournisseurs, clients et employés, qu'exclusivement par la porte donnant sur la rue.

### **Enseigne :**

Le Preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du Bailleur, sous réserve des autorisations administratives requises.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

### **Assurances :**

1) 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, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

2) La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

3) Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

4) Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

### **Responsabilité – recours :**

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas le Bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni dommages et Intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

### **Visite des locaux :**

Si le Preneur quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc...), il devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, à raison de 2 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 devra également, pendant la même période, souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, aux emplacements convenant au Bailleur.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations lorsque le Bailleur lui aura fait part de son intention de mettre en vente les locaux loués.

#### **XV - Destruction des lieux 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 serait 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.

#### **XVI - Cession - Sous-location :**

##### **Cessions - Apport en société :**

Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et avec l'accord préalable et par écrit du Bailleur.

Le Preneur s'oblige à aviser le Bailleur un mois avant régularisation de la cession de son fonds de commerce, en indiquant les noms et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

Conformément aux dispositions de l'Article L. 145-40-1 du Code de Commerce, un état des lieux devra être établi à l'occasion de cette cession, contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire 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 sus-indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et locataire.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au Bailleur, dans le mois de la signature.

##### **Sous-location :**

La sous-location ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Celui-ci devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Une convocation sera adressée au Bailleur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, et devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui indiquera les jour, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

En vertu des dispositions de l'Article L. 145-31 du Code de Commerce, lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée selon la procédure fixée aux Articles R. 145-23 et suivants du Code de Commerce.

## **XVII – Vente des locaux loués :**

### **Restitution des locaux :**

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

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer 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 aux termes des présentes.

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions, et notamment la contribution économique territoriale, substitut de la taxe professionnelle, à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du Bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Il sera procédé, au plus tard un mois avant l'expiration du bail 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, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le 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 des réparations lui incombant avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

#### **XVIII - Dépôt de garantie :**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de 200 415 (Deux cent mille quatre cent quinze) euros, à titre de dépôt de garantie.

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

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

#### **XIX - Clause résolutoire :**

A 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, 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 ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires 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.

Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 50 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer 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 aux termes des présentes.

#### **XX – Solidarité – Indivisibilité :**

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution

des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'Article 877 du Code Civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

#### **XXI - Frais – Enregistrement :**

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

#### **XXII - Règlement de différend :**

##### **Obligation de recourir à une tentative de conciliation :**

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en oeuvre des clauses du présent contrat ou des règles édictées par le statut des baux commerciaux, les parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable.

La partie la plus diligente proposera à l'autre le nom d'un conciliateur présentant toute garantie de compétence, eu égard à la difficulté soulevée, et toute garantie d'indépendance et d'objectivité au regard des parties en cause. Si le conciliateur proposé était récusé par l'autre partie, l'une ou l'autre des parties pourrait faire désigner un conciliateur par simple ordonnance sur requête rendue par le Président du tribunal de grande instance. Après une brève analyse de la situation et après avoir entendu les parties, le conciliateur devra émettre des recommandations et ce dans le mois de sa saisine. Les parties disposeront alors d'un délai de quinze jours à compter de la prise de connaissance de son avis pour se concilier.

#### **XXIII - Election de domicile :**

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués,
- le Bailleur en son siège social .

Fait à VILLE PRINCIPALE  
Le 30 août 2022  
En deux exemplaires originaux

Pour la Société « SCI ANONYME »  
ANONYMISÉE »  
Monsieur Jean DUPONT  
Représentant la société « Financière La Rosett@ »

Pour la Société « ENTREPRISE  
Monsieur Bruno Le BOSSER  
Directeur Général