

I. – DESIGNATION

Les locaux dépendent d'un immeuble sis au 19 rue du Général Jean Compans 31500 Toulouse, le local numéro 1 et 2 d'environ 51 et 48m², situé au rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble. Le tout constituant le lot n°1 et 2 de l'immeuble.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les prendre en l'état bien qu'ils ne correspondent pas aux conditions requises pour l'exercice des activités qu'il entend exploiter notamment au regard des conditions d'hygiène, de sécurité, de salubrité; de la disposition, etc. ..., mais s'interdisant d'exiger du Bailleur aucuns travaux de remise en état ou réparation de quelque nature qu'ils soient et quelle qu'en soit la cause y compris par vice de construction, vétusté, dégradation, force majeure, etc., ni aménagement quelconque, s'obligeant à son entrée en jouissance comme en cours du Bail, à effectuer toute réparation qui pourrait être nécessaire, en ce compris les réparations définies par l'article 606 du Code civil et à réaliser tous travaux utiles ou exigés pour permettre l'utilisation des Locaux en fonction de leur destination, en conformité avec la réglementation actuelle et future quelle qu'en soit la nature.

Le Preneur se déclare être prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux.

II. – DUREE -ENTREE EN JOUISSANCE –RESILIATION

II.1. Durée -Entrée en jouissance

Le durée du Bail est soumise aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 2 JUILLET 2024 pour se terminer le 1 JUILLET 2033.

II.2. Délai de réflexion

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le **du 2 JUILLET 2024.**

II.3. Résiliation triennale.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, en le notifiant au Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois.

Le Bailleur disposera également de la faculté de délivrer congé par acte extrajudiciaire, s'il entend se prévaloir des dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'Immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un Immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'Immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain..

III. – DESTINATION DES LIEUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES

III.1. Activités autorisées

Les locaux, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à usage de **restaurant sur place et à emporter** à l'exclusion de toutes autres.

Toutefois, le Preneur s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage, dans l'Immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

III.2. Exercice de l'activité.

Le Preneur reconnaît que les Locaux ne sont pas parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer mais déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des Locaux, à ses frais.

III.3. Activités connexes.

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, l'usage ci-dessus, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux sans l'accord exprès et écrit du Bailleur.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

III.4. Non-exclusivité

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

III.5. Autorisations

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux. Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses

activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions internes de l'immeuble et notamment le règlement intérieur et/ou le règlement de copropriété de l'immeuble, dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

III.6. Charges et conditions

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

IV. – ETAT DES LIEUX

Le Locataire prend les Locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le Bailleur, ni exiger aucune réduction du loyer à raison de cet état des lieux, ni exiger de celui-ci aucun travail de finition, aucune réparation, ni aucune remise en état.

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le 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. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

V. – ENTRETIEN-REPARATION-REPLACEMENTS-EMBELLISSEMENTS-TRAVAUX

V.1. Détermination des charges incombant à chaque Partie

D'un commun accord entre les Parties, sont déterminées comme « locatives » c'est-à-dire à la charge exclusive du Preneur, les catégories de dépenses énumérées ci-après, que le Preneur devra régler soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

De manière générale, le Preneur tiendra les Locaux et leurs équipements de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge toutes autres dépenses d'entretien, de replacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux des Locaux et de leurs équipements sous réserve de ce qui est précisé ci-après.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

En outre, le Preneur supportera la charge de l'entretien courant et des menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des parties communes et de leurs équipements, de l'Immeuble et de ses équipements à proportion de la part attachée aux Locaux selon les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux et les millièmes de charges correspondant.

Le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'Immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Cependant, si les entretiens, replacements et réparations dont a la charge le Bailleur sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur, et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, replacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil de celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, dès lors que ces travaux relèveraient des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux, Sont à la charge du Preneur les dépenses d'entretien, de replacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale, liées à la vétusté, liées à un vice de construction, liées à un cas de force majeure, rendues nécessaires par la faute d'un tiers, rendues nécessaires par son propre fait dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

V.2. Inventaire des catégories de charges et répartition entre les Parties

Catégories de charges incombant au Preneur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des éléments constituant les Locaux et les parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de copropriété, et portant sur :
 - les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
 - les menuiseries intérieures et extérieures,
 - les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,

- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
 - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
 - les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
 - les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
 - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
 - les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
 - les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
 - les revêtements des murs, plafonds et sols,
 - les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.
- Les frais liés aux services collectifs de l'immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers.
 - Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata des tantièmes de copropriété rendus nécessaires par le propre fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.
 - Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des Locaux, liée aux activités du Preneur, hormis les dépenses de travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil et les dépenses de travaux des parties communes.
 - Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'entretien, de remplacements ou de réparations dont a la charge conventionnelle le Bailleur mais qui seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur.
 - Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des parties communes de l'immeuble au regard des activités du Preneur ;
 - Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des Locaux, hormis les dépenses de travaux liés aux activités du preneur et ne portant pas sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil ;
 - Les honoraires de gestion des loyers
 - les primes d'assurances de l'immeuble
 - les frais et honoraires liés à l'organisation de la copropriété de l'immeuble (frais de tenue d'assemblée, honoraires du syndic, frais de procédure, frais postaux et de photocopies ...)
 - l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, dans son intégralité des éléments constituant les Locaux et les parties communes de l'immeuble au prorata des tantièmes de copropriété.
 - L'ensemble des frais et factures facturés et demandés par le Syndic de l'immeuble
 - Les frais d'administration des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, y compris les honoraires de gestion et d'entretien de l'immeuble
 - Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement.

Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité

- Les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil,
- Les charges et le coût des travaux relatifs à les locaux vacants et/ou imputables à d'autres Locataires ;

V.3. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

- sur les travaux réalisés au cours des trois années précédentes :

Aucun travaux n'a été réalisé au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'immeuble..

- sur les travaux réalisés au cours des trois prochaines années : Il est prévu de réaliser les travaux suivants :

Aucun travaux n'est été réaliser au cours des trois prochaines années dans les Locaux et dans les parties communes de l'immeuble. (Sauf cas de forces majeures).

Cette liste sera mise à jour annuellement..

Cette liste sera mise à jour annuellement.

V.4. L'entretien courant et les menues réparations - Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Locataire

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations.

Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant soixante (60) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur ou du syndicat des copropriétaires, pour les parties communes de l'immeuble, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Si l'immeuble est en copropriété :

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les Locaux, seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Si l'immeuble n'est pas en copropriété

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, qui seront exécutées par le Bailleur s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et au prorata de la surface des Locaux.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur et/ou la copropriété doivent intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

V.5. Travaux effectués par le Bailleur et/ou la copropriété.

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur ou la copropriété jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur et la copropriété de l'immeuble auront le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou de restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

V.6. Information du Bailleur.

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quant bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

V.7. Améliorations.

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

En outre, le Preneur sera tenu d'employer les entreprises de gros-œuvre et d'électricité du Bailleur ou de la copropriété.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

V.8. Constructions.

Le Preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur. En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, ne deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

VI. – IMPOTS - TAXES - CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, la Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Ces charges, taxes et redevances dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur et à la copropriété seront mises à la charge du Preneur selon les tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Au surplus, le Preneur supportera dans leur intégralité les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux et de l'Immeuble et/ou d'un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur (ou le propriétaire), et notamment le Locataire supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, dans son intégralité.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif :

Ces taxes, redevances et impôts auxquels le Bailleur sera directement redevable seront mis à la charge du Preneur selon les tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Si les locaux sont soumis à la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées » et que la charge en incombe au Preneur :

Le Preneur supportera la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées » afférente aux Locaux ainsi que toute autre taxe additionnelle à l'impôt foncier afférent aux Locaux qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux et de l'Immeuble ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur réglera au Bailleur en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de **CINQ CENTS QUARANTE EUROS ANNUELLEMENT (540,00€ ANNUELLEMENT)**, à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant. La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Locataire d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le :

Si les Locaux sont indépendants : le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

Si les Locaux font partie d'une copropriété : dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Si les Locaux dépendent d'un ensemble immobilier : Répartition des charges et du coût des travaux entre les différents locataires. En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur indique les règles de répartition actuelle des charges et coûts des travaux entre les différents locataires de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

A la demande du Locataire, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances. Cette provision a été fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours des trois dernières années. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles. Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

VI.1. Répartition des charges et du coût des travaux entre les différents locataires

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur indique les règles de répartition actuelle des charges et coûts des travaux entre les différents locataires de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

Cette répartition fait l'objet d'un document annexé aux présentes et visé par les Parties.

Pendant le cours du Bail, toute modification de la répartition de ces charges et coûts de travaux entre locataires sera portée à la connaissance du Locataire.

VII. – OCCUPATION - JOUISSANCE

VII.1. Occupation – Jouissance.

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et

détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ou à la copropriété.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne pourra être ou ne pourra pas être lumineuse, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble.

S'il venait à être établi un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux, le Bailleur en délivrera une copie au Preneur, sans frais pour lui, et le Preneur se devra d'en observer les termes et prescriptions.

En cas de cession ou transmission du droit au Bail sous quelque forme que ce soit, si le décompte des charges réelles de l'année précédente et de l'année en cours n'est pas établi à la date d'effet de la transmission ou cession des droits, le successeur du Preneur sera tenu de régler au Bailleur le solde des charges réelle, en ce compris les charges afférentes à la période antérieure à son entrée en jouissance, dès la présentation des décomptes des charges réelles par le Bailleur.

De la même manière en cas de solde en faveur du Locataire, le Bailleur sera tenu de le rembourser au successeur du Preneur par imputation de ce solde sur le terme le plus proche, de telle sorte que le Bailleur n'ait pas à effectuer des comptes prorata entre les différents occupants des Locaux, ni à rechercher le précédent locataire.

Le Preneur et son successeur seront tenus d'établir entre eux des règles de répartition de ces charges et de se garantir mutuellement des remboursements, sans que le Bailleur ne soit inquiété à ce sujet. La présente clause devra être portée expressément à la connaissance des successeurs du Preneur.

VII.2. Abus de jouissance – Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

VIII. – RENONCIATION A RECOURS CONTRE LE BAILLEUR

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire et le syndicat des copropriétaires :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement et plus généralement toute partie commune de l'immeuble le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ou le syndicat de copropriété

- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire et au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

IX. – MAINTIEN DE L'EXPLOITATION

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

X. – INDIVISIBILITE DU BAIL

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

XI. – SOUS-LOCATION

La sous-location partielle ou totale des Locaux sera strictement interdite, en conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des Locaux.

En outre, il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail ayant été déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur, l'autorisation expresse de sous-location partielle, éventuellement accordée, ne comporterait en tout état de cause aucune dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail conventionnellement stipulée.

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

Dans les cas prévus ci-dessus, si l'obligation de garantie telle que prévue ci-dessous, ne peut plus être assurée dans les termes des présentes, le tribunal saisi par l'une ou l'autre des Parties, pourra y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes.

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les Locaux, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard.

Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation notamment la mise en location-gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession directe du droit au bail est interdite, sauf dans les cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'article L 145-51 du Code de commerce, de cession à un acquéreur du fonds, conformément à l'article L 145-16 du Code de commerce et les cas de fusion, scission, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine tels que prévus à l'article L 145-16 du Code de commerce.

XII. – CESSIION -DROIT DE PREFERENCE

XII.1. Cession :

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

XII.2. Appel Du Bailleur A L'acte :

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins trente jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur, dans les trente jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

XII.3. Droite de préférence / substitution :

Toutefois, en cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les trente jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut trente jours avant la date de réalisation de la cession. Le Bailleur disposera d'un délai de trente jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues. Ces notifications seront valablement effectuées par acte extrajudiciaire.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée au moins trente jours à l'avance, indiquant les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions.

XII.4. Cautionnement :

En considération du cautionnement consenti par acte séparé, en cas de cession du Bail dans les conditions indiquées ci-dessus, le Bailleur pourra si bon lui semble, consentir la mainlevée de cette garantie personnelle en contrepartie de la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement équivalent pour le paiement des loyers et accessoires et pour l'exécution des conditions des présentes, soit de chaque associé dans le cas d'une société cessionnaire dont la responsabilité des associés serait limitée, soit d'une personne physique ou morale que proposerait le cessionnaire, dont la solvabilité et les revenus seraient suffisants pour répondre de l'exécution du bail.

XIII. – ASSURANCE

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

XIII.1. Assurances souscrites par le Preneur.

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Locataire ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Si l'immeuble est en copropriété, en outre, le Preneur devra s'assurer contre ses risques locatifs à l'égard de la copropriété.

Il est rappelé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance souscrites par le Locataire devront prendre effet à compter de la date du début du Bail.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur, chaque année. Si les activités exercées par le Locataire venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

En outre, le Preneur devra supporter, le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Si l'immeuble est en copropriété : En outre, le Preneur devra supporter le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur et le syndicat des copropriétaires, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au prorata des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Si l'immeuble n'est pas en copropriété : En outre, le Preneur devra supporter le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur et le syndicat des copropriétaires, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au prorata de la surface des Locaux.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra adresser immédiatement, une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de cinq (5) jour à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur et/ou au syndicat des copropriétaires du fait de l'inobservation par le Locataire des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur et/ou au syndicat des copropriétaires, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires.

XIV. – VISITE DES LIEUX - ACCES

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ou toutes autres personnes autorisées par le Bailleur, pénétrer dans Les Locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours ouvrables de 7 heure à 20 heure et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

XV. – DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

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

1er cas :

Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à trente jours aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à trente jours, le Bailleur ou le syndic de copropriété entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

XVI. – EXPROPRIATION

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

XVII. – RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

XVIII. – LOYER -MODALITES DE REGLEMENT

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de **HUIT MILLE QUATRE CENT EUROS (8 400,00€ ANNUELLEMENT)**. Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque trimestre. Le premier paiement a eu lieu aujourd'hui même correspondant à la jouissance des lieux pour le temps en cours. Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner. En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

XIX. – INDEXATION – REVISION – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le 1 août. Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du **4ème trimestre 2023**, valeur : **132,63**, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante. Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices. Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC). Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé. La présente clause d'indexation constitue une

clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

XX. – TAXES

Ce loyer s'entend HT. Dans l'hypothèse où le Bailleur viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

Si le Bailleur opte à la TVA en cour de bail, la taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées. En outre, le Preneur remboursera au Bailleur la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées », sur présentation du justificatif dans le cas où le Local est assujéti à cette taxe.

XXI. – CONDITIONS PARTICULIERES

--Néant--

XXII. – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse ce jour au Bailleur, une somme de **MILLE QUATRE CENTS EUROS (1 400,00€)**.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

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

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

XXIII. – FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du Bail, le loyer sera fixé à la valeur locative des locaux conformément à l'article L 145-33 du Code de commerce et par dérogation à l'article L 145-34 du même code.

Dans l'hypothèse où cette fixation entraînerait une augmentation de plus de 10 % par rapport au loyer en vigueur à la fin du Bail expiré, les Parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L 145-34 du Code de commerce. En conséquence, elles renoncent expressément au lissage progressif de la hausse du loyer, de sorte que le loyer du bail renouvelé sera exigible intégralement dès sa date d'effet.

XXIV. – IMPREVISION

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de son renouvellement. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

En conséquence, chacune des Parties sera tenue d'exécuter ses obligations contractuelles même si un ou plusieurs événements rendent leur exécution plus onéreuse que ce qui pouvait raisonnablement être prévu au moment de la conclusion des présentes.

XXV. – DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

XXVI. – CLAUSE RESOLUTOIRE - RESILIATION

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à deux fois et demi (2.5 fois) le montant du loyer et provision pour charge par jour de retard. Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4e alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même code.

XXVII. – FRAIS -ELECTION DE DOMICILE –COMPETENCE

XXVII.1. Enregistrement

Les Parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

XXVII.2. Frais – Droits – Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

XXVII.3. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous les actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués. Le propriétaire fait élection de domicile au cabinet de son mandataire tel qu'indiqué en tête des présentes, s'il y a lieu.

XXVII.4. Compétence

Pour tous litiges relatifs aux présentes, les parties attribuent compétence aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble, nonobstant la pluralité des défendeurs ou tout appel en garantie.

XXVIII. – NEGOCIATION

---Néant---

XXIX. – ENVIRONNEMENT

XXIX.1.Travaux et respect de l'environnement

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux ou de l'Immeuble. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur

XXIX.2.Etat des Risques et Pollutions (ERP)

S'il est annexé aux présentes l'état des Risques et d'Information sur les Sols. Dans ce cas les locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-7, R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

XXIX.3.Diagnostic de performance énergétique (DPE)

S'il est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique (DPE). Dans ce cas, le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Énergétique

XXIX.4.Diagnostic Technique Amiante (DTA)

A l'exception des immeubles pour lesquels le permis de construire a été délivré après le 1er juillet 1997, Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les Locaux et avoir constitué le DAT - Diagnostic Technique Amiante. Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5-II du Code de la santé publique, ce DAT est tenu à la disposition des occupants 'Modalités de mise à disposition du DAPP Par exemple : sur demande préalable formulée auprès du (Bailleur ou mandataire du Bailleur), par consultation (au domicile ou au siège) du (Bailleur ou mandataire du Bailleur)'. Ce DAT sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'Immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

XXX. – ANNEXES - PIECES JOINTES

XXX.1. Annexes - Pièces jointes :

- Etat des Risque Naturel et Technologique (Conformément à la réglementation en vigueur, sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture) ;
- Etat descriptif de l'immeuble ;