



**IL A PREALABLEMENT ETE RAPPELE CE QUI SUIIT :**

1. Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble à usage de locaux d'activité et de bureau situé 2B, Allée Ferdinand de Lesseps – 33470 Gujan-Mestras. En particulier, la Cellule n°2 composant le bâtiment a été aménagé pour connaitre un usage de bar, restauration, séminaires.
2. Le Preneur s'est porté acquéreur du fonds de commerce de bar, restaurant, organisation de séminaires de la société dénommée le QG (852 912 435 R.C.S. Bordeaux) par acte sous seing privé en date du 4 juin 2024. Parmi les éléments d'actif dont il s'est porté acquéreur à l'occasion de l'acquisition dudit fonds de commerce, figurent les droits au bail portant sur les locaux dans lesquels le fonds de commerce de bar, restaurant, organisation de séminaires est actuellement exploité. Le droit de jouissance des locaux a été conféré à la société le QG, au terme de baux en date du 6 juillet 2019, aux droits de laquelle est venu le Preneur.
3. Le Preneur déclare qu'il a pu procéder, dans le cadre du processus d'achat du fonds de commerce, à plusieurs visites préalables et attentives des Locaux (tels que définis ci-après), accompagné le cas échéant de tous sachants choisis et missionnés par lui, qu'il a eu accès à l'ensemble de la documentation et des informations dont il a sollicité la communication et qu'il a pu poser librement l'ensemble de ses questions et le Bailleur déclare qu'il y a répondu de bonne foi.
4. Dans le cadre de l'acquisition du fonds de commerce, le Preneur a sollicité, par l'intermédiaire de son Conseil, l'accord du Bailleur en vue de :
  - la conclusion d'un nouveau bail commercial pour une durée de 9 années entières et consécutive, portant sur l'intégralité des locaux composant la Cellule n°2 des locaux,
  - La déspecialisation partielle des locaux afin de permettre au Preneur d'exercer l'activité de cabaret,
  - L'agrandissement de la mezzanine

Après échanges entre le Bailleur et le Preneur, les Parties sont convenues du présent Bail.

Toutes les stipulations du Bail ont été négociées de bonne foi entre les Parties au regard des obligations réciproques souscrites dans l'ensemble du Bail. Les Parties déclarent et reconnaissent ainsi que l'ensemble des clauses et conditions du Bail sont le résultat d'une négociation équilibrée, lequel constitue donc un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil. Les Parties reconnaissent ainsi que toute clause du Bail trouve sa contrepartie dans une autre clause du Bail et qu'elle participe de son économie générale.

**IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIIT :**

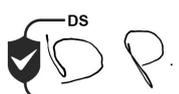
**Article préliminaire : RESILIATION DES BAUX DU 6 JUILLET 2019**

Par les présente, le Bailleur et le Preneur déclarent amiablement résilier les deux baux conclus le 6 juillet 2019, et cela sans indemnité de part ni d'autre.

Le Bailleur et le Preneur rappellent que la présente convention à pour objet le renouvellement du droit de jouissance des Locaux, sans modification des surfaces ou des droits dont bénéficient le Preneur au

 DS

 DS

 DS

titre des baux de 2019. En conséquence, il est constaté qu'il n'y a pas lieu de procéder aux notifications de l'article L.143-2 du code de commerce.

## **Article 1 - OBJET**

Le Bailleur donne à bail commercial (ci-après désigné le "**Bail**") au Preneur, qui accepte, les locaux commerciaux désignés ci-après, suivant le régime des articles L.145-1 à L.145-60, ainsi que des articles R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-37 et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce et les dispositions non abrogées et non codifiées du décret du 30 septembre 1953 ainsi que, à titre supplétif, par les articles 1713 et suivants du Code civil non contraires aux présentes et sous les termes et conditions stipulés aux présentes.

Ces dispositions seront applicables tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des locaux donnés à bail et tant au présent Bail qu'à ses éventuels renouvellements et prorogations.

Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter dans l'usage qu'il fera des locaux donnés à bail toutes les dispositions édictées par les lois et règlements et notamment par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et les textes pris pour leur application, ainsi que, le cas échéant, les stipulations de tous règlements applicables aux locaux donnés à bail, lesquelles dispositions et stipulations, de convention expresse, seront ensemble considérées comme faisant partie intégrante des présentes sous les mêmes sanctions.

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

## **Article 2 - DESIGNATION**

Les Locaux sont composés d'un local commercial dépendant d'un immeuble sis 2B, Allée Ferdinand de Lesseps – 33470 Gujan-Mestras (l'"**Immeuble**").

Le Bail porte la Cellule n°2 de l'Immeuble, et plus précisément sur :

- A l'extérieur, un lot privatif constitué d'un parking de 13 place,
- Un bâtiment composé d'un local d'une superficie d'environ 280 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et d'une mezzanine d'une superficie d'environ 140 m<sup>2</sup>,

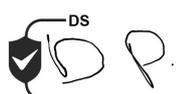
(Ci-après désignés les "**Locaux**")

Tels que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités préalablement à la signature du présent acte, et les trouver dans des conditions matérielles satisfaisantes.

Aucune différence dans la désignation, la contenance ou la superficie ne pourra justifier une indemnité, une diminution ou une augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des

 DS

 DS

 DS

Locaux tels qu'ils existent et le Preneur reconnaissant avoir eu la possibilité d'effectuer toutes vérifications et tous mesurages utiles avant la conclusion du Bail.

Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques, existants ou futurs, susceptibles de modifier les vues et/ou l'environnement des Locaux.

Il est convenu que les Locaux forment et devront toujours former un tout matériellement et juridiquement indivisible.

### **Article 3 - ETAT DES LOCAUX**

Un état des lieux a été réalisé ce jour par un Commissaire de Justice conformément aux stipulations de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, dont un exemplaire sera remis au Bailleur et au Preneur.

Les Locaux sont livrés dans l'état dans lequel ils sont décrits à cet état des lieux.

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance, avant la conclusion du Bail, de tous les documents et diagnostics techniques qui lui ont été présentés par le Bailleur, et avoir pu se faire une opinion complète et précise de l'état de l'immeuble et des Locaux.

Il déclare en conséquence, en toute connaissance de cause, décharger le Bailleur, par dérogation expresse à l'article 1719 du Code civil, de toute obligation de mise ou remise en état, mise ou remise aux normes, réparations, réfections ou remplacements, acceptant de faire son affaire exclusive, à ses frais, des travaux correspondants et de tous travaux de quelque nature qu'ils soient qui se révéleraient immédiatement ou ultérieurement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux, même ceux qui seraient imposés par des dispositions législatives ou réglementaires ou ordonnés par l'administration, et ce pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, sauf l'hypothèse où ces travaux constitueraient des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

Il est expressément convenu que le Bailleur garantit la seule conformité des Locaux aux règles générales d'usage et de destination édictées par le Code de la construction et de l'habitation et le Code de l'urbanisme.

Le Preneur déclare avoir fait toutes les vérifications nécessaires et s'être assuré que les locaux satisfont aux normes et à la réglementation de l'activité qu'il envisage d'exercer.

### **Article 4 - DESTINATION**

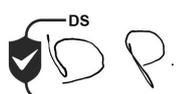
#### **4.1. Activité(s) autorisée(s)**

Les Locaux sont exclusivement destinés à l'usage suivant :

- Bar, restauration sur place ou à emporter, organisation de réunion ou séminaire et cabaret

 DS

 DS

 DS

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier même momentanément cette destination, ni changer la nature du commerce exploité dans les Locaux ou adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

La destination contractuelle des Locaux n'implique de la part du Bailleur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence.

#### 4.2. Autorisation administrative

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités précisées au 4.1 ci-dessus n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention ni du maintien des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle et sous sa seule responsabilité, de l'obtention et du maintien à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger, à un moment quelconque, une modification des Locaux qui serait inhérente à l'activité du Preneur et ce, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le Preneur.

### **Article 5 - DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL – RESILIATION TRIENNALE**

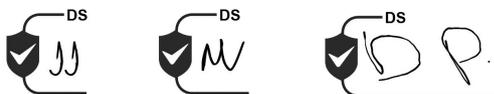
#### 5.1. Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir à compter du 4 juin 2024 (ci-après la « **Date d'Effet du Bail** ») pour se terminer le 3 juin 2033.

Au terme de la durée du Bail et à défaut de congé, le Bail se poursuit par tacite prolongation au-delà du terme fixé, conformément à l'article 145-9 du Code de commerce et prendra fin par l'effet d'un congé donné dans les formes et délais prescrits.

#### 5.2. Résiliation triennale

Le Preneur pourra résilier le Bail à l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui de donner congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou courrier recommandé avec demande d'avis de réception au moins six (6) mois à l'avance.

Three digital signatures are displayed horizontally. Each signature consists of a stylized handwritten mark and a small icon of a shield with a checkmark and the letters 'DS' above it, indicating a DocuSign signature.

## **Article 6 - LOYER**

### 6.1. Loyer initial

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de **CINQUANTE MILLE QUATRE CENTS EUROS (50 400 €)**.

Audit loyer s'ajoutera, à la charge du Preneur, le cas échéant, la TVA au taux en vigueur et/ou toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée, outre les contributions, taxes et charges définies à l'article 7 "Charges, Impôts et Taxes" ci-après.

Le Bailleur déclare que le loyer du Bail est assujetti à la TVA

### 6.2. Indexation du loyer

Le loyer initial sera indexé de plein droit en fonction de l'évolution de l'**Indice des Loyers Commerciaux** (ci-après « **ILC** ») publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Il sera révisé de plein droit à la date anniversaire de la Date d'Effet du Bail et les années suivantes à la même date anniversaire de la Date d'Effet du Bail.

La première indexation s'effectuera en prenant :

- pour loyer de référence, le loyer stipulé ci-dessus,
- pour indice de référence, le dernier indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE à la Date d'Effet du Bail, c'est à dire celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, soit 132,63,
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant :

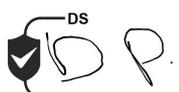
- pour loyer de référence, le loyer tel qu'il résultera de l'indexation précédente,
- pour indice de référence, l'indice ILC de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer,
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement indexé le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de remplacement, par un indice équivalent choisi par accord amiable entre les Parties, ou, à défaut, par voie d'expertise effectuée par un seul expert, désigné soit d'un commun accord par les Parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire, rendue sur requête de la Partie la plus diligente ; les frais d'expertise étant partagé à parts égales entre les Parties.

DS  


DS  


DS  


La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

### 6.3. Paiement des loyers et accessoires

Le loyer et ses accessoires sont dus à compter de la Date d'Effet du Bail. Par « accessoires », au sens du présent Bail, les Parties désignent l'ensemble des charges, taxes, contributions, intérêts, frais, pénalités et la TVA y afférente.

Le Preneur règlera le loyer et les accessoires en quatre termes trimestriels égaux, payables d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil de chaque année.

Le premier terme sera calculé *prorata temporis*, le cas échéant.

Le loyer et ses accessoires seront réglés au Bailleur par virement bancaire.

Les loyers et accessoires sont stipulés payables au domicile du Bailleur ou de son mandataire, au lieu indiqué sur la facturation.

### 6.4. Remise de loyer durant de la première période triennale

Par exception à ce qui est stipulé à l'article 6.1. ci-dessus, les Parties sont convenues d'une remise de loyer durant la première période triennale, soit jusqu'au 3 juin 2027.

Au cours de cette période, le loyer annuel hors taxes et hors charges est ramené à la somme de QUARANTE HUIT MILLE EUROS (48.000 €), sans préjudice du jeu de la clause d'indexation annuel du loyer stipulée à l'article 6.2 du Bail.

A compter du 4 juin 2027, le loyer sera fixé comme stipulé à l'article 6.1 du Bail, majoré de la variation de l'indice dans les conditions stipulées à l'article 6.2 du Bail.

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

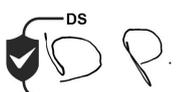
### 6.5. Loyer du Bail renouvelé

Il est expressément convenu entre les Parties à titre de condition essentielle et déterminante qu'à l'occasion de chacun de ses éventuels renouvellements successifs du présent bail, le loyer de base sera fixé à la valeur locative des lieux appréciée par application des dispositions des articles R.145-2 à R.145-8 du Code de commerce ou tout texte qui lui sera substitué et ce indépendamment de la durée du bail.

Il est d'ores et déjà convenu que le loyer ne pourra pas être inférieur au dernier loyer pratiqué avec application de la clause d'échelle mobile ci-dessus convenue à la date du renouvellement, ce qui est accepté par le Preneur comme par le bailleur.

 DS

 DS

 DS

Par dérogation à l'article L.145-34 du Code de commerce, la valeur locative sera appliquée dans son intégralité dès le début du renouvellement, le règlement des 10 % en état est ainsi inapplicable, ce que le Preneur accepte expressément.

## **Article 7 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES**

### **7.1. Répartition des charges, Impôts et taxes**

Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, le Preneur remboursera au Bailleur les charges relevant des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce Bail et listés en **annexe 7.1**.

La répartition des charges, impôts et taxes communes à l'Immeuble se fera au prorata des surfaces des Locaux (quotité des parties communes incluse) par rapport à la surface totale de l'Immeuble.

Pour le cas où le loyer cesserait d'être assujéti à la T.V.A. le Preneur versera, le cas échéant, au Bailleur en même temps que chaque trimestre la contribution sur les revenus locatifs (CRL) que celui-ci devra acquitter à l'Enregistrement au vu de sa déclaration annuelle.

### **7.2. Provision sur charges, impôts et taxes**

Les charges, impôts et taxes sont exigibles à compter de la Date d'Effet du Bail. Le Preneur versera des provisions pour charges, impôts et taxes en même temps que le loyer principal et dans les mêmes conditions.

Le premier appel de provision sera calculé prorata temporis entre la Date d'Effet du Bail et le dernier jour de la période de loyer en cours à la Date d'Effet du Bail.

Les charges feront l'objet de provisions payables en même temps que le loyer et calculées sur la base des charges réelles de l'année précédente et en fonction, le cas échéant, de la quote-part des Locaux pris à Bail par le Preneur dans les différentes clés de répartition de ces charges.

Ces provisions viendront en déduction du montant des charges et taxes réelles calculées et recouvrées annuellement.

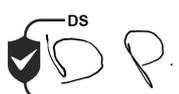
A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction du montant arrêté des charges annuelles.

Le Bailleur établira le compte des charges par année civile. Un décompte sera adressé au Preneur accompagné de justificatifs au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle de l'année au cours de laquelle la charge a été exposée et dans les trois (3) mois à compter de la reddition annuelle des charges de copropriété pour un immeuble en copropriété.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées prorata temporis, jusqu'à la libération effective des Locaux.

 DS

 DS

 DS

### 7.3. Modification de la répartition des charges et travaux

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges et des travaux, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification de l'Immeuble, et le cas échéant, de la répartition des lots entre Preneurs et copropriétaires ou de la législation.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur de toute modification de répartition.

### **Article 8 - RETARDS DE PAIEMENT**

Tout retard dans le paiement au Bailleur d'une somme exigible en vertu du Bail donnera lieu de plein droit à l'exigibilité d'une pénalité de dix pourcent (10%) de ladite somme et d'un intérêt conventionnel calculé au taux d'intérêt légal majoré de quatre (4) points.

### **Article 9 - OCCUPATION OU IMMOBILISATION DES LOCAUX APRES CESSATION DEFINITIVE DU BAIL**

Au cas où, après cessation définitive du Bail par résiliation, congé ou quelque cause que ce soit, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, après exécution par le Preneur des travaux à sa charge et libres de toute occupation et de tout encombrement, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard au double du montant du dernier loyer journalier en vigueur, TVA en sus, et ce sans préjudice du recours par le Bailleur au juge des référés pour obtenir l'expulsion du Preneur et de tous autres droits et actions.

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des Locaux en état conformément au présent Bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ.

### **Article 10 - GARANTIES**

#### 10.1. Dépôt de garantie

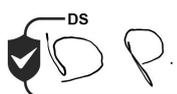
Pour garantir à tout moment la bonne exécution des obligations de paiement et d'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail lui incombant, le Preneur verse, à la signature des présentes, au Bailleur, un dépôt de garantie, non productif d'intérêts, dont le montant, égal à un terme de loyer hors taxes et hors charges, est indiqué à l'article 6 ci-dessus.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, sera conservé pendant toute la durée du Bail. Le dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque variation du loyer annuel, dans les mêmes proportions, de façon à être toujours égal à un terme dudit loyer annuel hors taxes et hors charges.

La restitution du dépôt de garantie se fera en fin de jouissance, après arrêté du compte des charges, des taxes et des travaux de remise en état, sous déduction de toutes sommes qui pourraient être dues par le

 DS

 DS

 DS

Preneur à titre de loyers, charges, impôts, taxes, indemnité d'occupation, accessoires, travaux, pénalités, intérêts de retard, réparations ou à tous autres titres dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur, ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit, en cours de Bail et/ou en cours de tacite prorogation et jusqu'à déménagement et remise des clés, si celle-ci intervient après le terme du Bail.

En aucun cas le dépôt de garantie ne pourra être imputé par le Preneur, en tout ou en partie, sur l'une quelconque des échéances de loyer, indemnité d'occupation, charges, taxes et/ou tous autres accessoires dus au titre du Bail.

Il est reconnu par le Preneur que le dépôt de garantie versé constitue un gage espèces avec dépossession tel que prévu aux articles 2333 et suivants du Code civil et qu'en conséquence le Bailleur aura la faculté, à tout moment que ce soit au cours du Bail ou au terme du Bail, de s'attribuer et d'utiliser, sans formalité, le dépôt de garantie pour le paiement par compensation de sommes dues par le Preneur à titre de loyer, indemnité d'occupation, charges, impôts, taxes, accessoires, pénalités, indemnités, travaux ou autres.

Dans cette hypothèse, le Preneur sera tenu de reconstituer ledit dépôt à première demande du Bailleur dans un délai de 30 jours, sous sanction de la clause résolutoire de l'article 17 ci-après, si bon semble au Bailleur, le Preneur acceptant expressément la compensation à ce titre.

En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire du Preneur, il est convenu par le Preneur que la créance du Bailleur au titre des obligations garanties en cas d'impayé et la créance du Preneur sur le Bailleur de restitution du dépôt de garantie sont connexes. Le Bailleur pourra, si bon lui semble, de plein droit et sans formalité, procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement d'ouverture avec tout ou partie du dépôt de garantie détenu entre ses mains, et ce à due concurrence.

Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur ès-qualités dans les termes des articles L.622-13 et suivants du Code de commerce aura pour conséquence impérative et immédiate l'obligation de reconstitution du dépôt de garantie par le Preneur (voir par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur) ou son successeur et ce, indépendamment du paiement des loyers, charges, taxes, impôts, accessoires ou autres, sous sanction de la clause résolutoire de l'article 17 ci-après, si bon semble au Bailleur.

En cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera restitué au cédant qu'après apurement des sommes éventuellement dues par celui-ci. Le cessionnaire aura ainsi l'obligation de verser au Bailleur, au jour de la signature de l'acte de cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera transmis par le Bailleur à l'acquéreur de l'immeuble qui en deviendra seul débiteur à l'égard du Preneur ce que ce dernier reconnaît et accepte par avance. Corrélativement, le Preneur s'engage à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur de l'immeuble.

## 10.2. Caution personnelle et solidaire

Les Cautions interviennent aux présentes et déclarent se porter caution solidaire et indivisible du Preneur envers le Bailleur pour le montant de toutes sommes qui pourraient être dues en exécution des présentes ainsi que pour l'exécution de toutes les conditions qui y sont énoncées, et ce pour la durée effective du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongation tacite ; en conséquence, chacune des cautions renonce expressément aux bénéfices de division et de discussion et se libèreront de toutes leurs obligations de caution envers le Bailleur à première demande de celui-ci.

En conséquence, **chacune des Cautions reconnaît avoir été informée qu'en cas de défaut de paiement à quelque titre que ce soit par le Preneur au Bailleur, elle devra s'acquitter des sommes dues par le Preneur sans pouvoir exiger du Bailleur qu'il poursuive préalablement le Preneur ou qu'il divise ses poursuites entre les Cautions.**

Chacune des Cautions se porte caution solidaire du Preneur dans ses engagements au terme du Bail pour un montant maximum de :

- En chiffres : 50 400 euros
- En lettres : cinquante mille quatre cents euros

en principal auquel s'ajoutent les intérêts, frais, accessoires, indemnités, afférents à cette obligation.

Les Cautions déclarent avoir parfaite connaissance (i) de l'obligation garantie et (ii) de la situation économique, financière et patrimoniale du Preneur pour en être le dirigeant.

En cas de défaillance du Preneur pour quelque cause que ce soit, les Cautions seront tenues de payer au Bailleur ce que lui doit le Preneur, dans la limite du montant maximum, y compris les sommes devenues exigibles par anticipation.

En cas de non-paiement d'une somme quelconque à bonne date, comme en cas de défaillance quelconque du Preneur, en cas notamment d'admission de ce dernier au bénéfice de toute procédure collective telle que liquidation judiciaire ou en cas de cessation d'exploitation, les Cautions renoncent à se prévaloir du bénéfice du terme et à exciper de toute disposition légale en faveur du Preneur relativement à l'époque du paiement et s'engage irrévocablement à rembourser immédiatement au Bailleur, à première réquisition de ce dernier, le montant intégral des sommes qui lui sont dues, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire.

Les Cautions ne pourront se prévaloir de tout délai de paiement accordé au Preneur.

En cas de fusion, absorption, scission, apport partiel d'actif, dissolution sans liquidation du Preneur ou de cession ou de transmission du bénéfice du Bail à un successeur, les Cautions acceptent d'ores et déjà irrévocablement le maintien de leur engagement, y compris pour les créances nées postérieurement aux dites opérations, de sorte que la personne venant aux droits du Preneur continuera à être garanti, dans les termes de la présente caution solidaire.

Ce cautionnement devra être maintenu pendant toute la durée du bail, de ses éventuels renouvellements ou prolongation tacite. Corrélativement, en cas de mise en jeu par le Bailleur ou de

cessation pour une cause quelconque, elle devra être remplacée et/ou complétée dans les quinze jours par une garantie de même nature et de même valeur.

### 10.3. Garnissement des Locaux

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux constamment équipés de matériel et mobilier en quantité conforme aux usages de sa profession.

## **Article 11 - ENTRETIEN, REPARATIONS ET TRAVAUX**

### 11.1. Entretien – Réparations

Pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements éventuels, le Preneur devra maintenir les Locaux, ainsi que les abords immédiats de la voirie, les espaces verts, tous les accessoires, installations techniques et éléments d'équipements, en bon état d'entretien, de fonctionnement, de réparations, de maintenance, de sécurité et de propreté.

Le Preneur devra, notamment, assurer l'entretien complet, les réparations et au besoin leur remplacement des clôtures, des devantures (y compris les volets ou rideaux), le ravalement des façades, des fermetures, des serrureries et menuiseries, des canalisations, tuyauteries, robinets, siphons, vitrages, sols, et tous accessoires et installations en général concernant les fluides, les installations électriques, ainsi que les installations techniques et éléments d'équipement (ascenseurs, monte-charges, installations de chauffage/climatisation, VMC, installations de sécurité, vidéo surveillance et de contrôle incendie portes automatiques ...) dans les Locaux, cette énumération étant purement indicative et aucunement limitative et ce, même dans l'hypothèse où les travaux ci-dessus seraient prescrits par l'autorité administrative.

Le Preneur s'engage notamment à faire contrôler selon les périodicités réglementaires le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des Locaux et notamment des moyens de secours (installation électrique, gaz, dispositif de désenfumage, installation de chauffage, V.M.C, monte-personnes, rîa, extincteurs, etc.). Il s'engage à respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et à effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

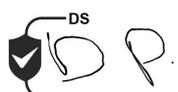
Il s'oblige à effectuer toute réparation et tous travaux que des infiltrations tendraient à rendre nécessaires.

Il supportera tous les frais relatifs à la destruction de tous insectes, rongeurs ou autres parasites pouvant apparaître dans les lieux.

En conséquence, le Preneur ne pourra exiger aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, étant cependant précisé que les travaux relevant de l'article 606 du Code civil ou rendus nécessaires par la vétusté et qui affecteraient la structure de l'Immeuble et/ou impliqueraient une modification de la structure de l'Immeuble resteront à la charge du Bailleur.

 DS

 DS

 DS

Par ailleurs, le Preneur devra informer dès qu'il en a connaissance, le Bailleur de tout sinistre ou dégradation impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'immeuble ou relevant de l'article 606 du Code civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou dégradation et d'être notamment responsable vis-à-vis du Bailleur du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

#### 11.2. Travaux réalisés par le Preneur

Lors de son entrée dans les locaux, comme pendant le cours du Bail ou de ses éventuels renouvellements et prorogations, le Preneur fait son affaire personnelle de la réalisation de tous travaux d'aménagement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux.

##### a) Travaux d'aménagements du Preneur

Lors de son entrée dans les Locaux ou en cours de Bail, le Preneur effectuera dans les Locaux, à ses frais, tous les travaux d'installation d'adaptation et/ou d'agencements spécifiques nécessaires à l'occupation des Locaux dans le cadre de la destination telle que définie aux présentes (ci-après les « **Travaux d'Aménagement** »).

Il communiquera préalablement pour accord au Bailleur un dossier relatif au projet de Travaux d'Aménagement comprenant :

- les plans et un descriptif détaillé les projets de travaux qu'il envisage de réaliser ;
- le cas échéant, les avis des bureaux de contrôle.

Les travaux ne pourront être réalisés que dans les conditions définies au paragraphe « Dispositions générales » ci-dessous.

##### b) Travaux de mise conformité

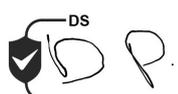
Le Preneur se conformera à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux Locaux et, en particulier, sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, le développement durable, la performance environnementale, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les Immeubles de Grande Hauteur (IGH), les prescription du Permis de Construire et les servitudes passives ou actives pouvant grever les Locaux de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence de quoi, le Preneur effectuera à ses frais exclusifs, tous les travaux de mise en conformité ou d'adaptation, qui pourraient être prescrits par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail...), en vertu des règlements, ordonnances, ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des dites autorités administratives, lors de son installation et pendant la durée du Bail, le Bailleur ne conférant aucune garantie de conformité dans ce domaine.

Le Preneur devra réaliser ces travaux quelle qu'en soit la nature et l'importance, sauf le cas où ces travaux relèveraient de l'article 606 du Code civil, tant lors de l'entrée dans les Locaux que durant

 DS

 DS

 DS

l'exécution du Bail ou de ses éventuels renouvellements et prorogations, sans pouvoir prétendre, à sa sortie, à quelle qu'indemnité que ce soit de ce chef.

Le Preneur reconnaît avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dont notamment l'amiante et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler et restant à sa charge conformément aux dispositions du présent Bail.

Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire, tous recours utiles à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir et relever indemnité ou dédommager le Bailleur de toute condamnation ou de tout dommage direct ou indirect.

c) Dispositions générales

Le Preneur devra réaliser l'ensemble de ses travaux conformément aux règles de l'art et dans le respect des normes réglementaires, de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse être ni engagée ni recherchée à ce sujet. Il devra faire appel à des intervenants qualifiés, titulaires des polices d'assurances adéquates, bénéficiant d'une notoriété favorable et solvables.

Ces travaux pourront être réalisés sous réserve :

- De l'obtention du consentement exprès et par écrit du Bailleur
- que ces travaux ne puissent ni changer la destination des Locaux ou de l'Immeuble, ni nuire à sa solidité.

Après obtention de l'autorisation du Bailleur, le Preneur fera son affaire de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Le Preneur assumera l'ensemble des responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux, supportera à ce titre toutes les conséquences de ces travaux et indemniser le Bailleur de tous dommages directs et indirects (en ce compris les réclamations de tiers), présents ou futurs, de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Preneur devra se faire assurer pendant la période de la réalisation de ses travaux et d'aménagements, pour sa responsabilité exécutive auxdits travaux, contre les risques de chantier et souscrire à des assurances pour la couverture de ces travaux d'aménagements comportant notamment la garantie des dommages aux ouvrages existants. Avant le début des travaux autorisés par le Bailleur, le Preneur devra remettre à ce dernier son contrat d'assurance et la justification du paiement de la prime ainsi que les attestations d'assurances pour chacun des intervenants.

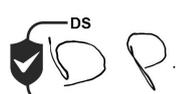
Si le Bailleur en exprime le désir, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

d) Accession

Tous embellissements, améliorations, installations et décors quelconques, de nature immobilière, réalisés par le Preneur dans les Locaux pendant le cours du Bail, resteront sa propriété pendant le

 DS

 DS

 DS

temps durant lequel lui-même ou ses cessionnaires successifs conserveront la jouissance des Locaux, tant en vertu du présent Bail qu'en vertu de toutes conventions ultérieures.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent dans les rapports entre Bailleur et Preneur, sans préjuger de toutes conventions ultérieures pouvant intervenir entre le Preneur et son cessionnaire, ayant-cause ou ayant-droit.

A la fin de la jouissance, telle que définie ci-dessus, le Bailleur deviendra propriétaire desdits embellissements, améliorations, installations et décors quelconques, sans aucune indemnité au profit du Preneur. Toutefois, le Bailleur se réserve la possibilité d'exiger la remise en état des Locaux, en tout ou partie, dans leur état à la prise d'effet du Bail aux frais exclusifs du Preneur, et cela quand bien même les travaux auraient été autorisés par le Bailleur.

### 11.3. Travaux exécutés par le Bailleur ou des tiers en cours de Bail

Le Preneur souffrira sans indemnité ni réduction de loyer quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle vingt-et-un (21) jours, à condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, toutes réparations y inclus les grosses réparations, urgentes ou non, de même que tous travaux de restructuration, d'améliorations ou autres, toute construction nouvelle, toute reconstruction et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil et même si ces travaux constituent une gêne importante excédant les troubles inhérents à tous travaux et/ou portent atteinte aux prestations de confort et d'esthétique attendues par le Preneur.

Toutefois, sauf situation urgente, le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que pendant la réalisation des travaux et durant les heures d'ouverture des Locaux au public, l'accès aux Locaux soit assuré et sa visibilité préservée dans la mesure du possible.

Le Preneur devra déposer et reposer à ses frais tous agencements intérieurs ou appareils/équipements dont l'enlèvement serait rendu nécessaire par l'exécution de travaux.

Le Preneur devra également supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les lieux loués, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins s'il y a lieu.

## **Article 12 - CONDITIONS DE JOUISSANCE**

### 12.1. Occupation personnelle – Sous location – Location gérance

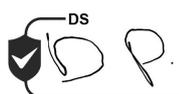
Le Preneur devra occuper personnellement et paisiblement les Locaux et les exploiter en permanence.

Il ne pourra ni les sous-louer, ni donner son fonds en location-gérance, ni y domicilier ou se substituer aucune personne, même à titre gratuit, sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur.

En cas de sous-location ou de location-gérance, le Preneur restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent Bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer, des

DS  


DS  


DS  


charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du Bail, étant rappelé que le Bailleur est dispensé de concourir à l'acte.

Dans le cas où le Bailleur autoriserait expressément une sous-location, l'acte devra rappeler expressément que les Locaux forment conventionnellement et dans la commune intention des parties comme du Bailleur un tout indivisible et devra satisfaire aux conditions auxquelles le Bailleur aura subordonné son autorisation.

## 12.2. Occupation conforme aux lois et règlements

### a) Etablissement recevant du public

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

Il déclare parfaitement connaître les prescriptions légales et réglementaires applicables à ce type d'exploitation, et notamment les règles édictées par le Code de la construction et de l'habitation et le Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) approuvé par arrêté du 25 juin 1980 ainsi que les règles sanitaires, environnementales et d'accessibilité.

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

A ce titre et en cette qualité, il s'oblige notamment :

- à effectuer auprès des autorités administratives toutes déclarations et formalités nécessaires et à en tenir le Bailleur informé en lui transmettant spontanément copies de tous documents déposés ou échangés avec les services concernés ;
- à exécuter à ses frais dans les Locaux toutes mesures qui seraient prescrites par la commission de sécurité compétente ;

### b) Utilisation des parties privées et communes

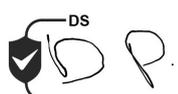
Le Preneur s'engage :

- à respecter et faire respecter par son personnel et ses visiteurs les stipulations du Bail, le cas échéant du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'Immeuble et leurs évolutions ultérieures, ainsi que les instructions qui pourront lui être notifiées par le Bailleur pour améliorer la sécurité, l'hygiène ou l'environnement de l'Immeuble.

Le Bailleur pourra le cas échéant en cas de nécessité interdire ou restreindre l'accès à tout ou partie des surfaces communes de l'Immeuble et prendre toutes mesures à cet effet, comme fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions et constructions, des réparations, des changements ou modifications, sans que le Preneur puisse s'y opposer ou réclamer des indemnités ou une diminution du loyer ou des charges.

 DS

 DS

 DS

Le Bailleur se réserve d'une manière générale le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, des changements ou modifications aux surfaces communes et à toutes autres parties de l'Immeuble concernant leur utilisation.

- à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse constituer pour les voisins ou tiers un danger ou une nuisance ;

c) Parkings et aires de circulations

Le Preneur ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf pour y installer une terrasse démontable, en y apposant une signalisation autorisée par le Bailleur ou le syndic de copropriété s'il y a lieu. Le Preneur fera son affaire, le cas échéant, de l'obtention de l'ensemble des autorisations y afférentes.

Le Preneur utilisera ses emplacements pour y garer des véhicules ou se servir de la terrasse démontable qu'il aura installé sur ses emplacements de stationnement.

d) Plaques et Enseignes

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant que de besoin les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées, du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

12.3. Contrôles sanitaires

Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et la protection de la santé des personnes dans les Locaux conformément à toutes dispositions légales, réglementaires, recommandations d'organismes sanitaires nationaux, bureaux de contrôle et concernant notamment les réseaux d'eau, cuisines...

**Article 13 - VISITE DES LIEUX**

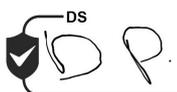
Le Preneur devra laisser le Bailleur ou toute personne que ce dernier aura autorisé, pénétrer dans les locaux aux heures d'ouverture sous réserve de prévenir ce dernier par courrier recommandé avec un préavis de 48 heures.

**Article 14 - ASSURANCES**

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

 DS

 DS

 DS

#### 14.1. Assurances du Bailleur

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

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

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

#### 14.2. Assurances du Preneur

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

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

En outre, il garantira :

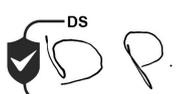
- ❖ sa privation de jouissance ;
- ❖ la perte d'exploitation limitée à deux (2) ans de loyer.

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

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

#### 14.3. Assurances complémentaires

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



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

#### 14.4. Obligations à la charge du Preneur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, à première demande, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances.

Il devra justifier de la validité de ces contrats et du paiement des primes y afférentes à chaque date anniversaire du Bail, et ce, à première demande du Bailleur.

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

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

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

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

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

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

#### 14.5. Renonciations à recours

Le Preneur s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, et ses assureurs pour la part des dommages ou dégâts dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit, même si lesdits dommages étaient occasionnés par vice de construction, d'installation, ou défaut d'entretien ou par le fait d'un locataire, ou d'un préposé ou gardien dont le Bailleur serait civilement responsable

Par réciprocité le Bailleur s'engage à renoncer et à faire renoncer, par ses assureurs à tout recours envers le Preneur et ses assureurs pour la part des dommages ou dégâts dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

 Three DocuSign envelopes are shown, each with a checkmark and initials. The first envelope has initials 'JJ', the second has 'M', and the third has 'D P.'.

## **Article 15 - CESSIONS**

### 15.1. Cession du droit au bail

Au sens du présent article, la cession s'entend de toute forme de transfert du droit au bail notamment vente, apport, fusion et attribution.

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce créé ou exploité dans les lieux conformément aux dispositions légales en vigueur, et à la double condition que le Bailleur y consente et que le Preneur soit à jour de toutes ses obligations envers le Bailleur (sous la seule réserve des dispositions légales impératives applicables en cas de procédure collective du Preneur).

En cas de cession autorisée, le Preneur demeurera garant et répondra solidairement de son cessionnaire ou bénéficiaire et de tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droits, tant (i) pour le paiement de toutes sommes dues en vertu du Bail comme des éventuelles indemnités d'occupation qui seraient dues au-delà de son expiration, (ii) que pour l'exécution des charges et conditions du Bail. Cette solidarité durera jusqu'à la cessation du Bail ou du maintien dans les Locaux du Preneur après cessation du Bail.

Il est précisé que le Bailleur ne pourra l'invoquer que durant trois (3) ans à compter de la prise d'effet de la cession conformément à l'article L.145-16-2 du Code de commerce et que le Bailleur doit informer le Preneur-cédant sur le défaut de paiement du cessionnaire du Bail dans le mois de sa défaillance, conformément à l'article L.145-16-1 du Code de commerce.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du Bailleur.

La cession devra être réalisée par acte authentique ou par acte sous seing privé. Le Bailleur sera appelé à la Cession. Une copie de l'acte lui sera remise sans frais pour lui.

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

Cette clause devra être littéralement rappelée dans tout acte de cession.

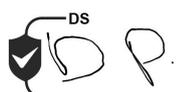
### 15.2. Cession des murs – droit de préférence

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

Le Bailleur devra informer le Preneur de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre

 DS

 DS

 DS

récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Le Preneur disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un (1) mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

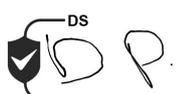
Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de quatre (4) mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

 DS

 DS

 DS

## Article 16 - INFORMATIONS ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

### 16.1. Amiante

Les dispositions des articles R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la santé publique imposant, à la charge du propriétaire d'immeuble, diverses obligations relatives à la recherche d'amiante et applicables sous peine de sanctions pénales pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Le Bailleur déclare que les Locaux dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997 et qu'en conséquence, les dispositions susvisées ne sont pas applicables.

### 16.2. Risques environnementaux

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les Locaux et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

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

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de Bail les Locaux exempts de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des Locaux, à ce titre.

### 16.3. Risques et pollutions

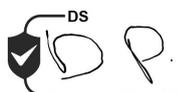
Le Preneur déclare avoir pris connaissance des risques majeurs déclarés par arrêté du Préfet comme applicable aux Locaux.

Le Bailleur fournit, en **Annexe 16.3**, au Preneur :

- l'état des risques et pollutions en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et des articles R.125-23 et suivants du Code de l'environnement relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques et pollutions, établi sur la base des informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral cité ci-dessus ainsi que ;
- les extraits de documents ou cartes graphiques permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte ;

 DS

 DS

 DS

16.4. Absence de sinistres

Les Locaux n'ont subi, à la connaissance du Bailleur, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

16.5. Diagnostic de performance énergétique

En application des dispositions de l'article L. 126-29 du Code de la construction et de l'habitation un diagnostic de performance énergétique est joint aux présentes (**Annexe 16.5**) à des fins d'information.

16.6. Termites

Le Preneur déclare être informé de la réglementation relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites.

A la connaissance du Bailleur, il n'existe pas de termites ou autres insectes xylophages dans l'Immeuble dont dépendent les Locaux. Le Bailleur informe néanmoins le Preneur que le département de la Gironde fait l'objet d'un arrêté instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites (arrêté du 12 février 2001, n°2001-02-12).

Si le Preneur a ultérieurement connaissance de la présence de termites dans les Locaux ou dans l'Immeuble, le Preneur s'engage à en faire aussitôt la déclaration en Mairie de la commune du lieu de situation de l'Immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La déclaration précise l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'Immeuble. Elle mentionne les indices révélateurs de la présence de termites et peut à cette fin être accompagnée de l'état parasitaire conforme aux textes réglementaires en vigueur. Elle est datée et signée par le déclarant.

Le Preneur s'engage à communiquer simultanément au Bailleur une copie complète de ladite déclaration et de ses annexes.

16.7. Etat des travaux réalisés / envisagés

Les travaux réalisés et envisagés par le Bailleur sont annexés au Bail (**annexe 16.7**) :

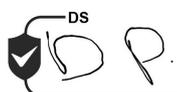
1° Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la conclusion du Bail, assorti d'un budget prévisionnel.

2° Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédant la conclusion du Bail, précisant leur coût.

Le Bailleur communiquera au Preneur tous les 3 ans dans le délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale du Bail conformément à l'article R. 145-37 du Code de commerce ces deux états récapitulatifs relatifs aux travaux.

 DS

 DS

 DS P.

**Article 17 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

17.1 Défaut d'exécution des termes et conditions du bail

A défaut par le Preneur d'exécuter une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail ou des dispositions légales ou réglementaires qui lui sont applicables, ou de payer exactement et intégralement à son échéance une somme due à titre de loyers, charges, pénalités, intérêts, frais, rappel de loyers, intérêts et accessoires après fixation amiable ou judiciaire, ou indemnités d'occupation, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire un mois après un commandement de payer ou d'exécuter contenant une déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user si bon lui semble du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire.

17.2 Démolition totale ou partielle des Locaux

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les Locaux venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent Bail serait résilié purement et simplement si bon semble au Preneur, par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

**Article 18 - FRAIS ET HONORAIRES - ENREGISTREMENT - DOMICILE - COMPETENCE**

Les frais et honoraires afférents à l'établissement du Bail et de ses suites, dont le montant est fixé à 1 200 € HT seront à la charge du Preneur.

Au cas où le Preneur demanderait à faire enregistrer le Bail, les frais correspondants seront à sa charge.

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

Le Bailleur et le Preneur font élection de domicile en leur siège social respectif.

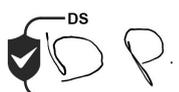
**Article 19 - DECLARATIONS DU BAILLEUR**

Le Bailleur et le Preneur déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure visée au Livre VI du Code de commerce
- qu'il ne fait pas l'objet de mesure restreignant la libre conclusion du présent Bail,
- qu'il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

 DS

 DS

 DS

## **Article 20 - COMPETENCE**

Pour tous litiges relatifs aux présentes relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les Parties attribuent compétence aux tribunaux du lieu de situation des Locaux.

## **Article 21 - ANNEXES**

- Annexe 7.1 : Inventaire et répartition des catégories de charges, impôts, taxes et redevances
- Annexe 16.3 : Etat des risques et pollutions
- Annexe 16.5 : Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 16.7 : Etat des travaux réalisés par le Bailleur

## **Article 22 - SIGNATURE**

La présente convention constitue un acte sous seing privé.

Les signatures des différentes Parties ont été recueillies de manière électronique et sécurisée, au moyen du service de signature électronique DocuSign.

La date de la présente convention sera celle de la dernière signature apposée.

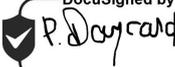
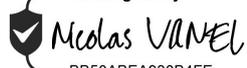
La présente convention est établie sur vingt-six (26) pages, hors pages de signature, hors Annexes sans renvoi en marge, ni altération, ni mot rayé.

*La présente convention est signée par chacune des Parties au moyen d'un procédé de signature électronique mis en œuvre par un prestataire tiers, DocuSign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.*

*Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, la convention est établie en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties directement par DocuSign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique. Les Parties s'engagent à prendre toutes mesures adaptées pour garantir que la signature électronique de la convention ne puisse être apposée que par leur représentant légal respectif ou par toute personne dûment habilitée à cet effet en vertu d'un pouvoir joint aux présentes, tel que mentionné en en-tête des présentes.*

*Les Parties reconnaissent qu'elles procèdent à la signature électronique de la convention en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique et/ou la manifestation de leur*

*volonté de contracter la convention à ce titre. La convention, en ce compris ses annexes, sera signée par signature électronique aux pages de signature.*

<p>Le <u>4/6/2024</u> Pour le Bailleur : La société [REDACTED]</p> <p>DocuSigned by:  683BAE3766484ED...</p>	<p>Le <u>4/6/2024</u> Pour le Preneur : La société <b>LE BAREKA</b></p> <p>DocuSigned by:  ECCE270BF673420...</p> <p>DocuSigned by:  BB50ABEA930B4FE...</p>
---	--

**Les Cautions :**

<p>[REDACTED]</p> <p>« Bon pour caution solidaire du paiement du loyer et des charges dans la limite de 50 400 euros »</p> <p>Bon pour caution solidaire du paiement du loyer et des charges dans la limite de 50 400 euros</p> <p>DocuSigned by:  BB50ABEA930B4FE...</p>
<p>[REDACTED]</p> <p>« Bon pour caution solidaire du paiement du loyer et des charges dans la limite de 50 400 euros »</p> <p>Bon pour caution solidaire du paiement du loyer et des charges dans la limite de 50 400 euros</p> <p>DocuSigned by:  ECCE270BF673420...</p>

**Annexe 7.1 - Répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre le Bailleur et le Preneur**

(Article L.145-40-2 du Code de commerce)

<b><u>Charges</u></b>	<b><u>Répartition</u></b>	
	<b><u>Bailleur</u></b>	<b><u>Preneur</u></b>
<b>1. <u>Abonnements et consommations</u></b>		
Les frais de consommation d'éclairage, de fluides de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes et tous les frais liés à la consommation des appareils situés dans les parties communes ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les abonnements et frais de fluides	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>2. <u>Charges locatives</u></b>		
Les coûts de toute modification, changement ou aménagement des voies d'accès, des canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du Preneur, ou par des mesures réglementaires postérieures à la date d'effet du bail.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les coûts relatifs à l'entretien et au renouvellement des réseaux.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Toutes dépenses de réparation des lieux loués ou des parties à usage commun ainsi que de remplacement de leurs équipements et les honoraires qui y sont liés et ce, même dans l'hypothèse où les travaux ci-dessus seraient prescrits par l'autorité administrative, sauf les dépenses afférentes aux grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil, sauf si ces travaux se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le cout de remplacement à l'identique ou si ces travaux sont occasionnés par un défaut d'entretien de la part du Preneur.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toutes dépenses relatives aux travaux (y compris les frais et honoraires) ayant pour objet de mettre les lieux loués, les parties à usage commun, leurs équipements en conformité avec la réglementation liée à l'activité du Preneur (en particulier au titre des contrats d'entretien ou de maintenance multi-techniques) ou avec les exigences imposées par les assurances ou par une autorité administrative, sauf si les travaux objet de ces dépenses relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tous frais, salaires, charges sociales, honoraires des services généraux, de gardiennage d'entretien des Locaux et de l'Immeuble	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les frais de diagnostic et de contrôle de toutes nature portant sur l'immeuble.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

<b><u>Charges</u></b>	<b><u>Répartition</u></b>	
	<b><u>Bailleur</u></b>	<b><u>Preneur</u></b>
<p>Les dépenses d'entretien, de nettoyage (y compris les travaux d'entretien et de nettoyage à effectuer sur les façades) d'exploitation, de réparation (en ce inclus en cas de désordre affectant les façades des lieux loués), d'amélioration et de mise en conformité et mise aux normes afférentes aux lieux loués et leurs équipements liées ou non à l'activité du Preneur dans les lieux loués, en ce compris si les travaux sont prescrits par l'autorité administrative ; lesdits équipements sont notamment et sans que cette liste soit limitative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Systèmes de sécurité et leurs équipements,</li> <li>- Installations de chauffage/climatisation (groupes froids, centrales de traitement d'air des bureaux, locaux annexes et locaux techniques, ventilos convecteurs, rideaux d'air, extracteurs climatisation/désenfumage, extracteurs des locaux techniques, clapets coupe-feu, traitement d'eau, etc...),</li> <li>- Installations de production et de distribution d'eau chaude sanitaire des parties communes et des lieux loués,</li> <li>- Installations électriques « courants forts » (poste de livraison moyenne tension (MT), poste de transformation MT/BT, cellules de sectionnement, de disjonction et de comptage, sepam, tableaux généraux basse tension (BT), tableaux de distribution BT d'étage, circuits de production d'énergie réactive, circuits de force, d'éclairage intérieur/extérieur et d'éclairage de sécurité) y compris les appareillages, disjoncteurs, signalisation, et reports, luminaires prise de courant, chargeurs, batteries, groupes électrogènes, Installations « courant faible » (détection incendie, contrôle d'accès, détecteurs, avertissements, skydome, vidéo surveillance, gestion technique bâtiment et/ou centralisée y compris ses unités locales, capteurs, actionneurs, superviseurs, logiciel),</li> <li>- Installation d'interphonie y compris équipements connexes,</li> <li>- Installations de relevage toutes eaux, y compris les canalisations, puisards et le curage de ceux-ci, la production d'air comprimé, les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance,</li> <li>- Extractions y compris gaines, clapets coupe-feu, matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance,</li> <li>- Lampes (éclairage normal intérieur-extérieur et de sécurité, locaux techniques, locaux annexes, circulations, paliers),</li> <li>- Installations de plomberie (circuit eau chaude, eau froide, évacuation toutes eaux) y compris les canalisations, vannes, siphons, inspections, détartrage, dégorgements,</li> <li>- Appareils élévateurs (ascenseurs, escalators, monte-charges, nacelles de nettoyage),</li> <li>- Portes automatiques (accès voitures, accès piétons) et barrières levantes,</li> <li>- Sanitaires, y compris robinetterie, systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les frais d'élimination et de tri des déchets ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les frais d'entretien et de renouvellement de la décoration végétale et espaces verts, les frais de déneigement des parties ou espaces communs ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

<b><u>Charges</u></b>	<b><u>Répartition</u></b>	
	<b><u>Bailleur</u></b>	<b><u>Preneur</u></b>
Tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs), qu'ils soient liés ou non à l'activité du Preneur et/ou à l'exploitation des Locaux Loués par le Preneur et/ou par les occupants des Locaux Loués et de l'Immeuble du chef du Preneur, avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, sous réserve que ces travaux ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les coûts des contrôles techniques nécessaires afin de satisfaire à toutes les obligations légales et réglementaires en vigueur relatives à la conformité, la mise aux normes, l'hygiène et la sécurité des lieux loués.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les honoraires de gestion technique ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les honoraires du syndic, les charges de copropriété si les Locaux sont soumis à ce régime ou toute autre entité juridique dans laquelle des Locaux seraient intégrés ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les frais de toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur pouvant être exigé par les prestataires de services ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les charges résultant des éventuelles servitudes ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les frais et honoraires liés au suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les frais d'audit, de suivi et de mise en place d'instruments de mesure destinés au mesurage et à l'évaluation des performances environnementales de l'Immeuble ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux ou de l'Immeuble	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Les charges et les couts des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3. <u>Impôts et taxes</u></b>		
Les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, ainsi que tous autres impôts dont le Preneur est le redevable légal ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière actuelles ou futures portant sur les Locaux ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

<b><u>Charges</u></b>	<b><u>Répartition</u></b>	
	<b><u>Bailleur</u></b>	<b><u>Preneur</u></b>
Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des lieux loués (notamment la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement en Ile-de-France), ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement et notamment à ce titre : la taxe de balayage, la taxe et la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'assainissement, la taxe pour frais de chambre d'agriculture, la taxe d'écoulement à l'égout, les taxes spéciales d'équipement, toute taxe, contribution, redevance et tout impôt découlant de l'activité du Preneur et des activités exercées dans les lieux loués (dont la taxe locale sur la publicité extérieure)...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des Locaux ou de l'Immeuble.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Les impôts et taxes relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4. Assurance</b>		
Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Locaux et l'Immeuble, notamment les assurance incendie, et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les surprimes d'assurance dont le Bailleur se verrait dans l'obligation de souscrire en raison de l'activité du Preneur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les honoraires et frais de courtage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Les primes d'assurance en cas de travaux réalisés par le Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Les primes d'assurance en cas de travaux réalisés par le Preneur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>