

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

(soumis aux articles L145.1 et suivants du Code du Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS


[REDACTED]
[REDACTED]
ci après dénommée le « BAILLEUR »,

ET

[REDACTED]
[REDACTED]
ci après dénommée le « PRENEUR »,

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer selon les conditions générales et particulières figurant ci-après :



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – CONDITIONS GENERALES

- Article 1 : Bail
- Article 2 : Désignation
- Article 3 : Durée – prise de Possession
- Article 4 : Destination – Activité
- Article 5 : Loyer
- Article 6 : Charges et prestations
- Article 7 : Dépôt de garantie
- Article 8 : Clause d'Échelle Mobile
- Article 9 : Pénalités
- Article 10 : Conditions Générales d'Occupation
- Article 11 : Travaux – Réparations – Embellissements – Risques naturels
- Article 12 : Utilisation des parties privées et communes
- Article 13 : Garnissement
- Article 14 : Cession – Nantissement – Sous-location
- Article 15 : Charges et obligations de Ville, de Police, de Voiries et de Copropriété Taxes - Contributions
- Article 16 : Sinitres
- Article 17 : Restitution des locaux
- Article 18 : Assurances
- Article 19 : Clause résolutoire
- Article 20 : Frais et enregistrement
- Article 21 : Régime TVA
- Article 22 : Domiciliation bancaire

CHAPITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIERES

- Article 23 : Désignation
- Article 24 : Durée du Bail
- Article 25 : Destination - Activité
- Article 26 : Loyer
- Article 27 : Indice
- Article 28 : Charges
- Article 29 : Dépôt de garantie
- Article 30 : Fiscalité
- Article 31 : Clauses particulières
- Article 32 : Election de domicile
- Article 33 : Frais
- Article 34 : Etat des risques naturels et technologiques

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

CONDITIONS DE BAIL

ARTICLE 1 – BAIL

LE BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés à l'article 23. Le présent bail est consenti par le BAILLEUR et accepté par le PRENEUR dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, et le décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent, que le PRENEUR et le BAILLEUR s'engagent à observer ou subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution, ni augmentation (autres que l'application de l'échelle mobile) de loyer, ni dommages-intérêts. Elles seront applicables tant au PRENEUR qu'au BAILLEUR qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et tant au présent bail qu'à ceux qui feront suite.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

- 2.1 Les locaux objet du présent bail sont décrits à l'article 23. Tel au surplus que le tout se poursuit et se comporte sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes et les trouver conformes à l'exercice de son activité prévue à l'article 25.
- 2.2 Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.
- 2.3 Il est en outre rappelé qu'en conformité des usages en matière d'immeubles commerciaux et de convention formelle, sera prise en compte dans la superficie des locaux loués une quote-part des parties communes calculée en fonction des surfaces relatives des différents occupants de l'immeuble.

ARTICLE 3 – DUREE – PRISE DE POSSESSION

- 3.1 Le présent bail est consenti pour la durée mentionnée à l'article 24 qui commencera à courir à la date d'effet prévue au même article.
- 3.2 Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial. Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prévues de l'article 145-9 de Code du Commerce, c'est à dire en avisant le BAILLEUR par acte extra judiciaire au plus tard six mois avant chaque échéance triennale.
- 3.3 A l'expiration de la période de 9 années, mentionnée à l'article 24, le présent bail se prorogera par périodes triennales, sauf préavis donné par l'une des parties au moins 6 mois avant l'expiration de chaque période.
- 3.4 Un état des lieux contradictoire sera établi lors de l'entrée en jouissance. Sauf motif légitime, le défaut de signature de cet état des lieux par le PRENEUR ne diffère pas la prise d'effet du présent bail. A défaut d'établissement d'état des lieux du fait du PRENEUR, celui-ci sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.
- 3.5 Le PRENEUR s'engage à effectuer tous travaux d'aménagement nécessaires devant lui permettre l'utilisation des lieux loués et ce, dans un délai n'excédant pas trois mois de la date de prise de possession des locaux.



ARTICLE 4 – DESTINATION – ACTIVITE

- 4.1 Le PRENEUR devra utiliser les locaux sus-désignés à l'usage prévu à l'article 25, dans le cadre de son activité telle que mentionnée au même article 25.
- 4.2 Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation, à exercer à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous travaux les concernant, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.
- 4.3 Le PRENEUR s'engage à maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le BAILLEUR ne pouvant en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

- 4.4 Le BAILLEUR se réserve expressément le droit de louer à son gré les autres locaux de l'immeuble quels qu'il soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation que ce soit, dès lors que cette utilisation ne crée pas de nuisances au PRENEUR, y compris l'exercice d'activités concurrentes de celles exercées par le PRENEUR.

Au cas où le PRENEUR croirait avoir à se plaindre de la concurrence commerciale d'un autre locataire, il n'aura de recours que contre ledit locataire et, réciproquement, il devra supporter seul les actions des autres locataires qui croiraient avoir des plaintes à faire valoir contre lui. Le BAILLEUR, en tout état de cause, ne sera tenu qu'à justifier des termes du bail.

ARTICLE 5 – LOYER

Le présent bail est en outre consenti moyennant le loyer principal annuel stipulé à l'article 26 que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, en quatre termes de paiement égaux et d'avance les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année, pour faire le paiement du premier terme à la date figurant à l'article 26 prorata temporis jusqu'à la fin du trimestre commencé, et qui sera majoré de la T.V.A., au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer. Tous paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

ARTICLE 6 – CHARGES ET PRESTATIONS

- 6.1 Le loyer stipulé à l'article 26 restera net de toutes charges pour le BAILLEUR. Le PRENEUR devra supporter intégralement les charges et prestations, et toutes dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant dans les lieux loués que dans les parties réputées communes à l'immeuble, sauf les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

Il est précisé que l'énumération ci-après est donnée à titre indicatif et ne saurait par conséquent ni constituer une liste exhaustive des obligations du PRENEUR pour le remboursement des charges, ni constituer pour LE BAILLEUR une obligation d'assurer les prestations ci-après précisées :

6.1.1. Contribution – Impôt – Taxes – Frais

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux en Île-de-France, toutes

nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

Il devra également rembourser au BAILLEUR, sur facture, les impôts, taxes, frais, taxes foncières des propriétés bâties et autres grevant les locaux loués, de telle manière que le loyer soit perçu par ce dernier net de tous impôts autres que ceux sur le bénéfice des Sociétés.

6.1.2. Entretien

L'entretien et les réparations de tout nature, sauf les dépenses de ravalement et de réfections extérieurs ayant un caractère obligatoire ou non, sauf les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

Les frais d'exploitation, matériel, entretien courant, menues réparations.

Les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques.

Frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie et de secours et de tout équipement de sécurité.

Les frais d'entretien des portes de parkings et barrières, des espaces verts et s'il y a lieu, la décoration florale : ces frais seront refacturés sur justificatifs au prorata de la surface utilisée (177m²), la surface totale étant au 504m².

6.1.3. Electricité

Les dépenses d'électricité privatives.

Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques.

La pose, l'entretien et les relevés des compteurs divisionnaires le cas échéant.

Un compteur individuel est affecté exclusivement à la cellule, objet du présent bail.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle pour l'abonnement d'électricité auprès du fournisseur de son choix, étant précisé qu'un abonnement au nom du BAILLEUR existe actuellement.

6.1.4. Chauffage – Climatisation

Les frais de chauffage et de climatisation, s'il y a lieu, de combustible, d'électricité, les frais d'entretien complet d'exploitation, toutes dépenses nécessaires au chauffage des parties privatives.

Les dépenses relatives aux contrôles des installations.

6.1.5. Eau

Consommation des parties privatives, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes.

Frais de location, dépose d'entretien et de relevés de compteurs.

Frais d'entretien de la robinetterie.

- 6.2 Le remboursement des charges s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le PRENEUR avec chaque terme, d'un montant fixé, pour l'année civile en cours à l'article 28. Le BAILLEUR se réservant, soit en cas de nouvelles dépenses ne figurant pas au précédent exercice, soit en cas de variation des prix ou de variation des consommations intervenant en cours d'année, de réviser la provision.
- 6.3 A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction des dépenses réelles à l'aide des clés de répartition auxquelles le PRENEUR reconnaît adhérer sans réserve.
- 6.4 Celles des autres charges qui incomberaient en droit commun au BAILLEUR, seront facturées par ce dernier au locataire à titre de complément de loyer.
- 6.5 Le PRENEUR pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du BAILLEUR ou de son mandataire, aux horaires de bureaux, des comptes de répartition

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

6.6 Le BAILLEUR se réserve la possibilité :

De modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation.

De faire acquitter les charges par le PRENEUR directement entre les mains de son mandataire chargé de la gestion de l'immeuble, le loyer principal continuant à être perçu directement par le BAILLEUR.

ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE

7.1 Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, qui le reconnaît, une somme indivisible équivalente à deux mois du loyer, déterminé à l'article 29.

7.2 Ce dépôt conservé par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux en parfait état des locaux loués.

7.3 Lors de l'indexation du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions, de manière à toujours correspondre à un quart du loyer annuel.

7.4 Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution par le PRENEUR de ses engagements, ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 8 – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

8.1 Le loyer de base stipulé à l'article 26 sera ajusté automatiquement au 15 avril de chaque année et pour la première fois le 15 avril 2020 en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

8.2 Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il sera pris en compte, pour chaque année N d'indexation, l'indice du 2ème trimestre de l'année N-1 comme indice de comparaison d'autre part.

8.3 La présente clause d'échelle mobile constitue une condition essentielle et déterminante du bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

8.4 Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

8.5 En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.



- 8.6 En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.
- 8.7 La présente clause d'échelle mobile ne saurait avoir pour effet de ramener le loyer révisé à un montant inférieur au loyer de base.

ARTICLE 9 – PENALITES

- 9.1 En cas de non paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit et huit jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, outre une majoration forfaitaire de 10% du montant de la quittance de loyer, un intérêt de retard calculé prorata temporis au taux de base de l' EURIBOR majoré de 5 points, tout mois commencé étant dû en entier.
- 9.2 Toute sommation ou commandement délivré par le BAILLEUR au PRENEUR par acte d'huissier sera à la charge du PRENEUR, ainsi que tous autres actes judiciaires ou extra-judiciaires consécutifs à la non exécution ou la non observation de l'une quelconque des clauses du bail.
- 9.3 Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

ARTICLE 10 – CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

- 10.1 Le PRENEUR devra jouir des locaux, suivant leur destination et dans le cadre de son activité telles qu'elles sont indiquées à l'article 25. Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.
- 10.2 Le PRENEUR prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, pendant toute sa durée aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations, telles que prévues à l'article 606 du Code Civil.
- 10.3 Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires, pour quelque cause que ce soit.
- 10.4 Il devra, en outre, entretenir tous équipements spécifiques, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autre, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation. Dans l'hypothèse d'un entretien commun à l'ensemble des utilisateurs de l'immeuble la signature du présent bail emporte par elle-même adhésion du PRENEUR aux contrats ou abonnements souscrits.
- 10.5 Il devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.
- 10.6 Il devra également assurer le fonctionnement dans les locaux loués, en liaison avec la copropriété ou le gestionnaire de l'immeuble, d'un service de sécurité et de

prévention conforme, dans son effectif et sa qualification, aux exigences administratives.

- 10.7 Il devra, en fin de bail, remettre les lieux loués en parfait état de réparation et d'entretien dans les conditions prévues au présent article.
- 10.8 A défaut d'exécution de ces obligations, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

ARTICLE 11 – TRAVAUX – REPARATIONS – EMBELLISSEMENTS – RISQUES NATURELS

- 11.1 Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres, que le BAILLEUR jugerait nécessaires, en cours de bail dans les lieux loués, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle 40 jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil, à condition toutefois que les travaux ne gênent pas le libre accès des lieux loués, et sans que les travaux ne puissent restreindre l'activité opérationnelle du PRENEUR.
- 11.2 Le PRENEUR s'engage à supporter de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, sans que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.
- 11.3 Le BAILLEUR, le mandataire ou le syndicat de copropriété aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer, les tubes conduites, câbles, fils et équipement de toute nature pouvant même desservir d'autres parties de l'ensemble immobilier et qui traverseraient les lieux loués.
- 11.4 Le PRENEUR déplacera, à ses frais et sans délai, son mobilier et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et en général, pour l'exécution de tous travaux.
- 11.5 Le PRENEUR devra faire effectuer, à sa charge et sous sa responsabilité, tous travaux, quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui seraient imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, quand bien même l'obligation de les effectuer résulterait de leur structure ou de leur état et non de leur utilisation spécifique.
- 11.6 Le PRENEUR pourra effectuer dans les lieux loués, tous les travaux d'équipement et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.
- 11.7 Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de plancher, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR (cf plan d'aménagement en annexe).
- 11.8 Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le BAILLEUR.
- 11.9 Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les



dispositions législatives ou réglementaires, faits par la PRENEUR en cours de bail, deviendront lors du départ du PRENEUR, ou de ses ayants-cause, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit BAILLEUR d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du PRENEUR, même pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

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

11.11 Etat des risques naturels ou technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code l'Environnement, est annexé aux présentes un état des risques naturels ou technologiques ainsi qu'une déclaration des sinistres pour lesquels une indemnisation est intervenue au titre des catastrophes naturelles ou technologiques.

Le PRENEUR déclare en avoir parfaitement connaissance pour les avoir reçu préalablement à la signature des présentes.

ARTICLE 12 – UTILISATION DES PARTIES PRIVEES ET COMMUNES

12.1 Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR visiter les lieux loués à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du BAILLEUR, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

12.2 Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période. Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

12.3 Le PRENEUR ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le BAILLEUR pour tous vols qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer audit BAILLEUR de ce chef aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer.

12.4 Le PRENEUR ne devra faire dans les lieux loués aucun bruit susceptible de gêner les autres occupants.

12.5 Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués ou toute autre partie de l'immeuble aucune vente publique de meubles, matériels ou autres objets.

12.6 Le PRENEUR ne pourra déposer ou laisser séjourner même temporairement dans les vestibules, escaliers ou autres lieux communs avec d'autres locataires ne caisses ne marchandises ni objets mobiliers ou autres.

Le PRENEUR ne laissera pénétrer et stationner aucun véhicule dans la cour de l'immeuble, sauf aux emplacements prévus à cet effet.

Le PRENEUR ne pourra exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble aucun panneau ou objet de quelque nature qu'il soit.

Le PRENEUR ne pourra introduire dans les locaux de matières dangereuses, aucune produit explosif et particulièrement inflammable, autres que les produits nécessaires à son activité (produits de nettoyage par exemple).

12.7 Le PRENEUR veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble

immobilier ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses visiteurs.

Le PRENEUR déposera les ordures à l'endroit et aux heures indiqués à cet effet. Il devra, en outre, faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets papier.

12.8 Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe et ne pourra rendre le BAILLEUR responsable des faits commis par ce ou ces gardiens.

12.9 Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charges...

12.10 Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

La charge au sol du dépôt (béton lissé) ne peut excéder 1,5T/m².

12.11 Le PRENEUR ne pourra installer une machinerie, qu'elle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation spéciale et écrite du BAILLEUR, à l'exception des machines de bureaux. Le PRENEUR, en cas d'autorisation, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations (cf plan d'aménagement en annexe).

12.12 En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

12.13 Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 13 – GARNISSEMENT

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériels, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au BAILLEUR du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent bail.

ARTICLE 14 – CESSION – NANTISSEMENT – SOUS-LOCATION

14.1 Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail à toute autre personne sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise. Le BAILLEUR devra être appelé à intervenir à la cession, il sera donc avisé un mois avant ladite cession. Ces cessions intervenant dans le cadre de l'article 35.1 du décret du 30 septembre 1953 modifié, devront être notifiées au BAILLEUR par acte extra-judiciaire au plus tard un mois après la signature.

14.2 Le PRENEUR devra alors rester garant solidaire du cessionnaire et tous cessionnaires successifs tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, que pour le respect des conditions du présent bail. *pour une durée maximum d'une année, cette disposition ne concernant que le loyer.*

14.3 Cette stipulation s'applique à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société pré-existante.

14.4 Tout nantissement du droit au présent bail est également interdit.

- 14.5 Toute sous-location totale ou partielle des locaux au profit de tiers est expressément interdite. Néanmoins, le PRENEUR intuitu personæ pourra sous-louer à toute société unie au PRENEUR par des liens de filiation au sens de l'article L. 233-3 du Code du Commerce, lesdites sous-locations ne pouvant intervenir qu'après l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR. En tout état de cause les surfaces sous-louées ne pourront être supérieures à 30% (trente pour cent) au total des surfaces louées par le PRENEUR.

Cette autorisation est soumise à la condition que le BAILLEUR n'ait jamais à connaître que le PRENEUR pour l'ensemble des obligations créées par le présent bail.

Le PRENEUR s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location qu'il ne pourra en aucun cas opposer au BAILLEUR un quelconque droit au renouvellement de son sous-bail et la propriété commerciale. Il devra également l'informer que dans la commune intention des parties, les locaux objet du présent bail forment un tout indivisible et que le BAILLEUR ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce par dérogation expresse à l'article 22 Alinéa 2 du décret 53-960 du 30 septembre 1953 modifié.

ARTICLE 15 – CHARGES ET OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE ; DE VOIRIES ET DE COPROPRIÉTÉ – TAXES – CONTRIBUTIONS

- 15.1 Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles mobilières, la taxe professionnelle, les taxes locatives existantes ou à créer et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.
- 15.2 Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.
- 15.3 Le PRENEUR ne pourra installer de plaque, ni enseigne, store et installations quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigés de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.
- 15.4 Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le PRENEUR s'oblige à respecter et à faire respecter les obligations découlant de l'existence d'un règlement de copropriété de l'immeuble.

ARTICLE 16 - SINITRES

- 16.1 Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être déduits en totalité ou partiellement si dans ce cas il devenait impossible au PRENEUR d'exercer une activité normale dans les bureaux et d'accéder aux locaux, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.
- 16.2 En cas de sinistre partiel la présente convention par dérogation aux dispositions de l'article 1.722 du Code Civil ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets excepté dans le cas d'une impossibilité d'exercer une activité normale dans les locaux et d'accéder aux locaux où la présente convention pourra être résiliée par le PRENEUR conformément aux dispositions de l'article 1.722 du Code Civil.
- 16.3 Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, conformément aux dispositions prévues à l'article 16.2 ci-dessus, le PRENEUR

acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe, et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès des assureurs les indemnités correspondantes.

- 16.4 Pour le cas où, en raison des causes étrangères au BAILLEUR et dans un délai de deux ans, la remise en état s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au BAILLEUR.

ARTICLE 17 – RESTITUTION DES LOCAUX

- 17.1 Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.
- 17.2 Il devra également rendre les lieux loués en état d'origine ou équivalent, ou à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état, sauf en cas d'accord avec le BAILLEUR de trouver un futur locataire intéressé par les aménagements en place réalisés par le PRENEUR.
- 17.3 Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du PRENEUR dûment convoqué à l'état des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.
- 17.4 Ce état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.
- 17.5 Le PRENEUR devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le BAILLEUR, donner son accord pour lesdits devis.
- 17.6 Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au PRENEUR.
- 17.7 Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.
- 17.8 Le BAILLEUR aura la faculté dans tous les cas de demander au PRENEUR une indemnité journalière égale à deux jours du dernier loyer en cours, charges comprises, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état à compter de la date d'expiration du bail.

ARTICLE 18 – ASSURANCES

- 18.1 Engagements respectifs du BAILLEUR et du PRENEUR

1/ - Le BAILLEUR et/ou la copropriété feront garantir :

A/ - Les IMMEUBLES, en valeur à neuf, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fonds à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code Civil, équipements et installations en place au jour de la souscription du bail, y compris les honoraires de l'architecte constructeur contre les risques suivants :



l'incendie
la foudre,
les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaitements, échafaudage
rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
toutes explosions,
dommages électriques,
chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de
ceux-ci,
chocs de véhicules terrestres,
ouragan, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
grèves, émeutes, mouvements populaires,
vandalisme, malveillance, sabotage,
dégâts des eaux,
neige sur toiture,
pertes de loyers pour une durée qui ne saurait excéder deux années,
honoraires d'experts à concurrence du barème de l'UNION PROFESSIONNELLE DES EXPERTS.

Les dites garanties seront indexées sur l'indice du coût de la construction publié trimestriellement
par le FEDERATION NATIONALE DU BATIMENT et des Activités Annexes, le BT 01, l'indice R1
ou sur tout autre indice équivalent accepté par le BAILLEUR.

B/ - SA RESPONSABILITÉ CIVILE, à raison des dommages corporels ou matériels causés à des
tiers du fait des bâtiments, agencements et installations, ainsi que des activités du personnel
attaché au service de l'immeuble.

2/ - LE PRENEUR fera garantir :

A/ - LES MEUBLES, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposées ainsi que toutes les
installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, contre les
risques suivants :

l'incendie
la foudre,
les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaitements, échafaudage
rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
toutes explosions,
dommages électriques,
chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de
ceux-ci,
chocs de véhicules terrestres,
ouragan, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
grèves, émeutes, mouvements populaires,
vandalisme, malveillance, sabotage,
dégâts des eaux,
honoraires d'experts à concurrence du barème de l'UNION PROFESSIONNELLE DES EXPERTS.

B/ - SA RESPONSABILITÉ CIVILE, vis-à-vis, du fait de son activité, ses matériels et
marchandises, de son personnel...

Les polices d'assurances de responsabilité civile souscrites par le BAILLEUR et le PRENEUR
devront stipuler qu'ils sont respectivement tiers l'un par rapport à l'autre.

18.2 Renonciation à recours

Le PRENEUR, ainsi que ses assureurs, renonceront à tous recours qu'ils seraient en droit
d'exercer en cas de sinistre contre le propriétaire et ses assureurs. Le BAILLEUR ainsi que ses
assureurs renoncent, exclusivement dans la limite des événements garantis par la police du
BAILLEUR et des montants indemnisés, à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre les

locataires et/ou autres occupants et leur personnel ainsi que leurs assureurs.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non respect par le locataire de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge de ce dernier.

18.3 Obligations du PRENEUR relatives aux assurances souscrites par le BAILLEUR

a) Déclaration des éléments aggravants :

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles de modifier la destination des locaux ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le PRENEUR n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Cette modification dans la destination des lieux ne pourra être effectuée qu'après accord préalable du BAILLEUR.

Toute surprime appliquée par les assureurs du BAILLEUR et éventuellement de la copropriété, pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le PRENEUR.

Si une régle proportionnelle est appliquée, en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR, du fait de l'inobservation par le PRENEUR des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

b) Sinistres :

En cas de sinistre, affectant les locaux loués, le PRENEUR, devra déclarer à ses assureurs, et simultanément au BAILLEUR lui-même, 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 jours.

18.4 Obligations du PRENEUR relatives aux assurances qu'il a souscrites

a) Paiement de la prime :

Le PRENEUR devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le BAILLEUR se réserve le droit de faire procéder et réclamer au PRENEUR le remboursement des primes ainsi avancées.

b) Contrôle par le BAILLEUR :

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, avant la prise de possession des locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toutes réquisitions du BAILLEUR.

ARTICLE 19 – CLAUSE RESOLUTOIRE

19.1 Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions ou en cas de non-paiement à son échéance, de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, après avoir mis le PRENEUR en demeure de régulariser sa situation, par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extra-judiciaire.

19.2 Si un mois après ce commandement, le PRENEUR n'a pas entièrement régularisé

sa situation ou s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai d'un mois, le BAILLEUR pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

- 19.3 Du jour de la résiliation de la location, le BAILLEUR rentrera immédiatement, de plein droit, dans la libre disposition des lieux loués.
- 19.4 Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une Ordonnance de Référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue, et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

ARTICLE 20 – FRAIS ET ENREGISTREMENT

- 20.1 Le PRENEUR paiera tous les frais des présentes, honoraires, droits de timbre, le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.
- 20.2 Le PRENEUR ou ses ayants-droits devra, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice, motivé par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ARTICLE 21 – T.V.A.

- 21.1 Le BAILLEUR ayant opté pour l'application au présent bail de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de ladite taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.
- 21.2 Toutefois, si pour un motif quelconque (modification de la législation, non renouvellement par le BAILLEUR de son option pour l'assujettissement à la T.V.A. Etc), la présente location venait à être assujettie au droit d'enregistrement ou tout autre droit ou taxe, le PRENEUR devrait, de plein droit, en supporter le remboursement.
- 21.3 Dans le cas où le loyer serait soumis au droit annuel d'enregistrement, le BAILLEUR se réserve la possibilité d'opter à tout moment pour l'assujettissement de ses loyers à la T.V.A. Au taux en vigueur, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ladite taxe dans les conditions prévues au présent article.
- 21.4 Si en raison de la qualité du PRENEUR, le BAILLEUR se trouvait dans l'impossibilité d'opter pour la T.V.A., le PRENEUR s'oblige à verser une indemnité compensatrice en sus du loyer pendant la durée du bail, dont les conditions figurent à l'article 30.

ARTICLE 22 – DOMICILIATION BANCAIRE

- 22.1 Pour le paiement des loyers, le PRENEUR s'engage à souscrire sans délai, auprès de sa banque, une demande de virement automatique des sommes dues au titre du présent bail, T.V.A. Incluse, sur son compte bancaire, et à maintenir cette demande de virement pendant la durée du bail, *au 15 de chaque mois*



CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 23 – DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier sis LE BOUSCAT (33100) – 4 Rue du Parc – Parc d'Activités Godard

Locaux récents

Un entrepôt d'une superficie d'environ 179,50 m² – lot n°2 – comprenant une partie sanitaire (lavabo, WC), et bureaux pour 41,58 m²

Les places de parking disponibles (non matérialisées) sont entre les dalles d'eau pluviale.

ARTICLE 24 – DUREE DU BAIL

Durée du bail : 3/6/9ans

Date d'effet du bail : 15 avril 2019

Date de fin de bail : 14 avril 2028, avec faculté pour le PRENEUR de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Cf : Article 2 du présent bail.

ARTICLE 25 – DESTINATION – ACTIVITE

Le local objet du présent bail est destiné à l'usage d'atelier de fabrication de beurre.

Activité exercée par le PRENEUR : Fabrication, affinage et commercialisation de beurres et de tout autre produit alimentaire ou accessoires et promotion des produits.

ARTICLE 26 – LOYER

Loyer principal annuel : 16800,00 € H.T.

Paiement du premier terme le 15 mai 2019 pour la période du 15 mai 2019 au 15 juin 2019 : 1 680 € TTC.

Le paiement du loyer s'effectuera trimestriellement d'avance par virement. A titre exceptionnel le BAILLEUR autorise le PRENEUR à payer le loyer mensuellement durant la première année

A titre exceptionnel, le BAILLEUR accepte que le PRENEUR prenne possession des locaux à la signature du bail.

Adresse de facturation : Parc d'Activités Godard – 4 Rue du Parc – 33110 LE BOUSCAT

ARTICLE 27 – INDICE

Indice de base INSEE coût de la construction du 4ème Trimestre 2018, soit : 114,06

ARTICLE 28 – CHARGES

- Remboursement de l'impôt foncier, au prorata de la surface utilisée, sur présentation de justificatif.

ARTICLE 29 – DEPOT DE GARANTIE

2 800 € montant révisable représentant deux mois de loyer.

ARTICLE 30 – FISCALITE

Le présent bail est soumis au régime de la T.V.A.

ARTICLE 31 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR élit domicile en son siège social, et le PRENEUR dans les lieux loués.

ARTICLE 32 – FRAIS

Les frais, droits et honoraires au présent bail seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 33 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement, est annexé aux présentes un état des risques naturels ou technologiques ainsi qu'une déclaration des sinistres pour lesquels une indemnisation est intervenue au titre des catastrophes naturelles ou technologiques.

Le PRENEUR déclare en avoir parfaitement connaissance pour les avoir reçu préalablement à la signature des présentes.

Fait à LE BOUSCAT, 5 avril 2019

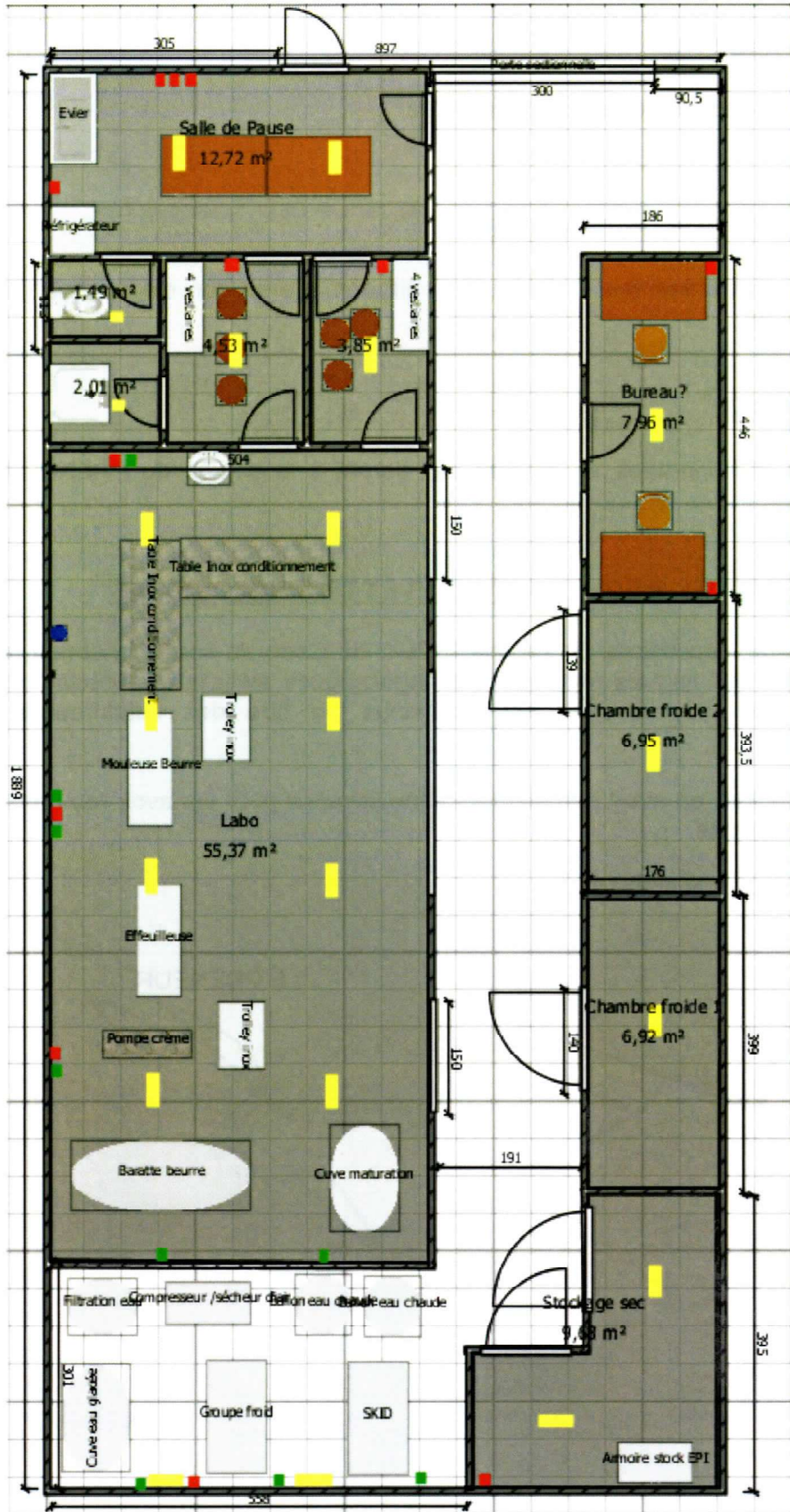
LE BAILLEUR

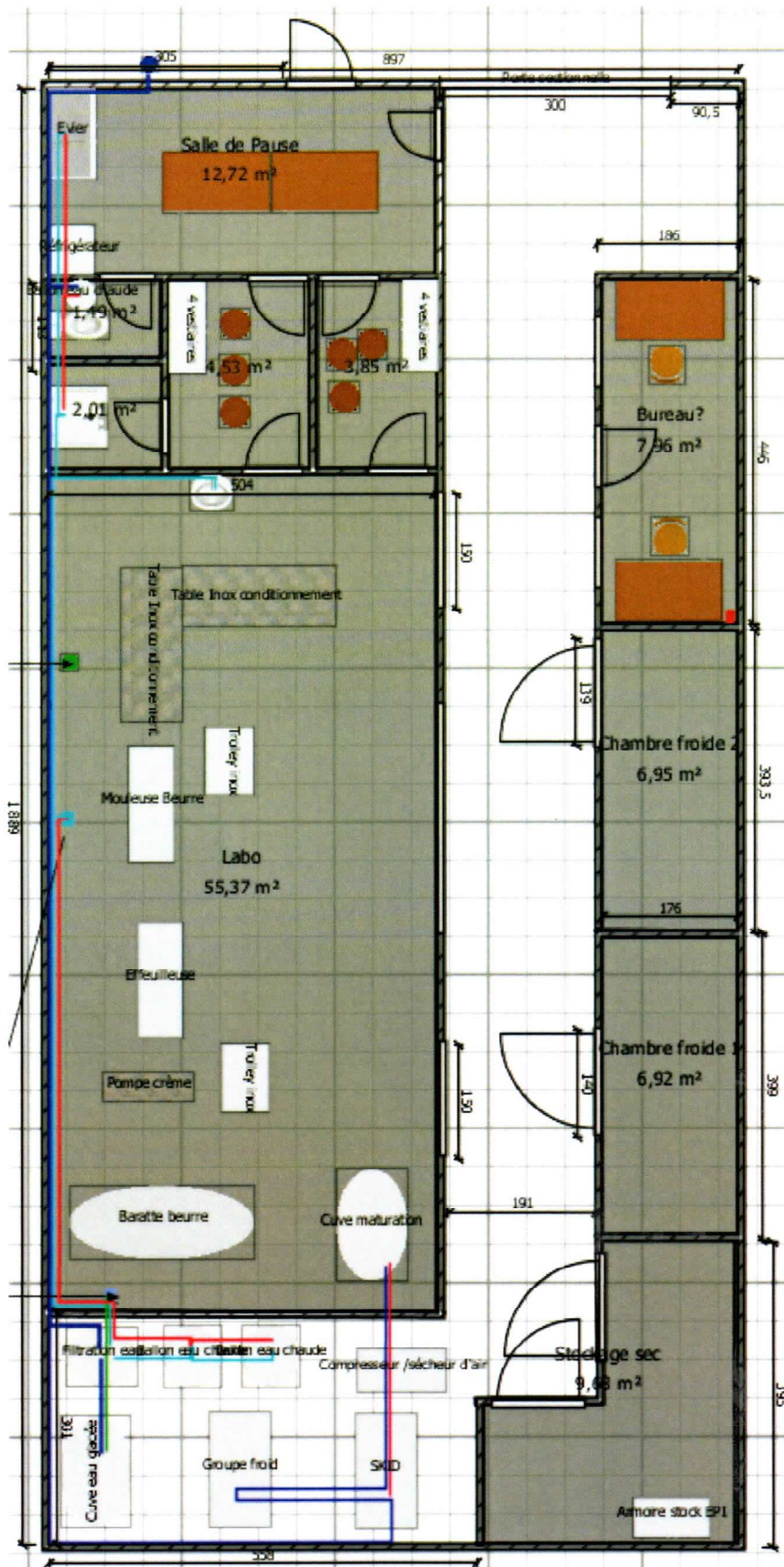


LE PRENEUR



ANNEXE : PLAN D'AMENAGEMENT PREVISIONNEL DU LOCAL





Handwritten signature