

**BAIL COMMERCIAL**  
**(Articles L145-1 à L145-60 du Code de Commerce)**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La société **O'GASPILLAGE**, Société par Actions Simplifiée au capital social de 40.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT sous le n° B 310 015 128, dont le siège social est 39 avenue d'Iéna (75116), représentée à l'effet des présentes par Monsieur Jean-Luc SAINJUST, dûment habilité à cet effet.

**Ci-après désignée "LE BAILLEUR"**

**D'UNE PART**

**ET**

La société **PHONE CLUB**, Société à responsabilité limitée à associé unique au capital social de 100 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON sous le n° 452 888 472, dont le siège social est 25 Rue de la République - 85200 FONTENAY LE COMTE, représentée à l'effet des présentes par Monsieur Jean-Marie BROCHARD, Gérant, dûment habilité à cet effet.

**Ci-après désignée "LE PRENEUR"**

**D'AUTRE PART**

## **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

Le bailleur fait bail et donne à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 à L145-60 et R145-1 à R145-38 du Code de Commerce, et aux dispositions supplétives du Code Civil, au preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés à l'article VIII-3°, et dépendant d'un immeuble situé 29 Rue Victor Hugo – 79000 NIORT, tels qu'ils figurent au plan qui demeure annexé aux présentes (**annexe 1**).

### **ARTICLE I - DESIGNATION**

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après à l'article VIII-3 à la requête expresse du preneur, et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances. Le preneur déclare en outre que les locaux sont parfaitement aptes à la destination contractuellement prévue.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent acte, ou résultant du plan 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.

Les parties conviennent expressément que les locaux, objet du présent bail, forment un tout unique et indivisible, tant matériellement que dans la commune intention des parties.

### **ARTICLE II - DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six, neuf et dix années entières et consécutives, qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après à l'article VIII-4. Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, notifié au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours, dans les conditions et formes prévues par les articles L145-4 et L145-9 du Code de Commerce.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de Commerce.

Le renouvellement du présent bail et tout renouvellement successif auront une durée de dix années entières et consécutives.

### **ARTICLE III - ETAT DES LIEUX**

Lors de la prise de possession des locaux par le locataire consécutivement à la conclusion du présent bail (comme en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds ou encore lors de la restitution des locaux), un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

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

Le Bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code Civil.

### **ARTICLE IV - DESTINATION**

Le Preneur ne devra utiliser les locaux, objet des présentes, qu'à l'usage exclusif précisé ci-après à l'article VIII-5°, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie ou de toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le bailleur ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale.

### **ARTICLE V - CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le preneur s'oblige à exécuter.

#### **1° - Conditions générales de jouissance**

Le preneur prend les lieux loués, objets du présent bail, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail quand bien même ces réparations et travaux seraient rendus nécessaires par l'état de vétusté des lieux loués (hors celles concernant l'article 606 du Code Civil) ou encore en cas de force majeure, et ceci par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code Civil auquel le preneur entend renoncer. Le preneur s'engage à assurer indépendamment de celles-ci l'ensemble des réparations de toute nature qui seraient nécessaires auxdits locaux pendant le cours du bail (à l'exception exclusivement des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil et des réparations de cette nature rendues nécessaires par la vétusté qui, seules, demeurent à la charge du bailleur), et tous travaux relatifs aux lieux loués

pouvant être ordonnés par l'Administration, pour quelque raison que ce soit, et sous quelque forme que ce soit, qui demeurent à la charge du preneur.

Le preneur reconnaît que les locaux, objet des présentes, sont conformes à la destination prévue au bail et s'engage à requérir et à obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son fonds de commerce et à en assumer l'intégralité des conséquences de telle sorte que le bailleur ne puisse jamais être recherché ni inquiété à ce sujet.

Il fera son affaire personnelle dès à présent et, pendant toute la durée du bail de leur maintien en conformité au regard de toute réglementation administrative et de police applicable tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, notamment en matière d'accessibilité aux personnes handicapées et de réglementation relative aux établissements recevant du public.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés.

Il fera en sorte que le bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble ; il prendra toute précaution et assurera toute responsabilité à ce sujet. Le preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit.

Le preneur devra veiller à la parfaite insonorisation de ses locaux et procéder aux travaux qui seraient nécessaires pour assurer une isolation tant des sols que des plafonds de manière à garantir les autres occupants de l'immeuble contre les bruits de toutes natures. En aucun cas le bailleur ne devra pouvoir être recherché à ce sujet, dont le preneur aura l'entière responsabilité.

Le preneur ne pourra en aucun cas encombrer la cour et les autres parties communes de l'immeuble pour la livraison de ses marchandises, fournitures et matériels.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc..., le bailleur devant prévenir le preneur desdites interruptions ou réductions, dans la mesure où il aura été, lui-même, précédemment prévenu desdites interruptions.

Il est formellement interdit au preneur de déposer ou de laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble des marchandises ou effets personnels, les parties communes devant toujours rester libres d'accès.

Aucune réalisation de travaux de quelque nature que ce soit ne pourra être demandée au bailleur en raison de la nature de l'activité ou des besoins de l'exploitation du preneur, ce dernier devra en faire son affaire personnelle et les effectuer à ses frais et sous sa responsabilité. Il devra en particulier faire le nécessaire pour l'isolation des locaux.

Toute pose d'enseigne devra obligatoirement faire l'objet d'une autorisation du bailleur, le cas échéant de la copropriété, ainsi que des autorités requises, de telle sorte que le bailleur ne puisse être jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

## **2° - Travaux, installations, aménagements**

### **a) Travaux du preneur**

Le preneur ne devra faire dans le local aucun travaux de gros œuvre, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur et en respectant la procédure ci-après :

- adresser au bailleur et à l'architecte de l'immeuble, avant tout début de travaux excédant les travaux d'entretien courant, un dossier comprenant :

- \* un descriptif des travaux et équipement prévus,
- \* une vue en place des locaux après travaux,
- \* une coupe longitudinale et transversale,
- \* une élévation et coupe de façade,
- \* une perspective d'ensemble,
- \* un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- \* un dossier de sécurité.

- les travaux ne pourront être engagés qu'après réception de l'autorisation écrite du bailleur ou de son architecte, et sous réserve que le bailleur n'ait pas manifesté son désaccord qui devra être causé par des considérations tenant :

- \* au respect de l'esthétique générale de l'immeuble,
- \* au respect des règles de sécurité,
- \* au respect des règles de construction,
- \* au respect des dispositions du présent bail.

- le preneur devra faire ces travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le bailleur.

Le preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

- il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni comme des sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre le contrôle de l'organisation du chantier à l'architecte de l'immeuble.

- dans le cas où l'autorisation serait accordée, et sous réserve des autorisations administratives nécessaires et de leurs obtentions par le preneur, les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, le preneur devant supporter tous les frais entraînés par ces travaux y compris les honoraires de contrôle de l'architecte de l'immeuble.

- en cas de non-conformité avec les dispositions ci-dessus, les travaux modificatifs prescrits par ordre de service dudit architecte, notifiés par simple lettre recommandée, pour mise en conformité avec le dossier approuvé, devront être accomplis dans un délai maximum d'un mois sous peine de versement d'une somme de 80 € TTC due à titre d'astreinte et ceci par jour de retard.

- l'intervention de l'architecte de l'immeuble ayant pour seul objet de veiller à la compatibilité des travaux avec les caractéristiques du local et leur intégration dans l'immeuble, ledit architecte non plus que le bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité au sujet desdits travaux. Malgré l'autorisation donnée par le bailleur et la conformité des travaux aux prescriptions de l'architecte, le bailleur se réserve la possibilité, en fin de bail ou en fin d'occupation et pour quelque cause que ce soit, d'exiger la remise en état conformément à l'état initial de façon totale ou partielle, dans l'hypothèse d'un départ du preneur sans successeur dans son commerce.

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le preneur dans les lieux loués qu'ils deviennent ou non immeubles par destination, resteront la propriété du bailleur à la fin du présent bail, sans indemnité.

Si le présent bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du bailleur se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles, le bailleur conservera le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état d'origine.

Dans le cas où, à la suite de modifications de la législation ou de la réglementation en vigueur, des travaux de transformations, d'aménagements ou d'une quelconque nature auraient à être effectués à l'intérieur des lieux loués ou à l'extérieur de ceux-ci, sauf dans l'hypothèse où il s'agirait de grosses réparations relevant des dispositions de l'article 606 du Code Civil ou de la vétusté concernant les grosses réparations relevant de l'article 606, les travaux devront être exécutés aux frais exclusifs du preneur, comme il est indiqué ci-dessus, le bailleur ne pouvant pas toutefois refuser son autorisation dans la mesure où le caractère obligatoire desdits travaux serait justifié.

Il en sera de même si les travaux envisagés exigent une autorisation dépendant d'une décision collective pour laquelle le bailleur ne peut s'engager par avance, ou s'ils sont techniquement irréalisables.

## **b/ Travaux du bailleur**

Le bailleur pourra faire, sans indemnité, toute réparation, tous travaux, toute modification, surélévation ou même construction nouvelle dans l'immeuble, quels qu'en soient les inconvénients pour les preneurs et qu'elle qu'en soit la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil. Le bailleur s'engageant à faire ses meilleurs efforts pour faire réaliser lesdits travaux dans les conditions les moins dommageables à l'exercice de l'activité du preneur.

Le preneur devra faire place nette, à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils, dont la dépose serait nécessaire.

Le preneur s'engage à souffrir, de même, sans indemnité, tous travaux de modification du local que le bailleur devrait effectuer dans l'intérêt de l'immeuble, étant entendu que de tels travaux seraient effectués dans les conditions les moins dommageables pour le preneur.

Le bailleur aura notamment le droit d'installer, d'utiliser, réparer, et remplacer les tubes, conduits, câbles et fils qui desservent d'autres parties de l'ensemble immobilier dans lequel il s'inscrit et qui traversent ou traverseront les lieux loués.

Si exceptionnellement, l'accès du local objet des présentes était entièrement condamné par suite de travaux imposés par le bailleur, le loyer cesserait de courir pendant la durée de l'impossibilité absolue d'accès, dûment constatée par huissier.

Le preneur devra de même supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui sans recours contre le bailleur, lequel le subroge en tant que de besoin dans ses droits à cet effet à l'égard de tout tiers.

Le preneur devra laisser pénétrer dans les lieux loués le propriétaire ou son mandataire, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux incombant au propriétaire, en prévenant le preneur au moins 48 h à l'avance.

Le preneur fera exécuter, à ses frais, au lieu et place du bailleur, tous travaux requis par les services publics ou plus généralement par toutes autorités ou administrations publiques, intéressant les lieux loués.

Si lesdits travaux intéressent l'ensemble de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués, il contribuera au prorata des tantièmes de copropriété, au coût des travaux qui seront exécutés par le bailleur à la requête des services publics, et qui concernent les lieux loués.

Par ailleurs, tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail liés à l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines, et concernant les locaux loués, seront entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le bailleur. Au cas où un conduit de fumée ou d'aération serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement choisi d'un commun accord par les parties, aux frais du preneur, et sous sa responsabilité exclusive.

### **3° - Etat d'occupation et d'exploitation des lieux**

Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériel, mobilier, (et de 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 accessoires et obligations du présent bail.

Le preneur devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en conséquence se substituer aucune personne physique ou morale, même à titre gratuit et/ou temporaire, dans les lieux loués ; il ne pourra non plus domicilier aucune

personne physique ou morale ni procéder à une location gérance de son fonds de commerce.

Le preneur devra souscrire tout abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité, et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

Le preneur s'engage à exploiter son activité, dans les lieux loués, de façon effective et continue, sans interruption à l'exception des périodes de congés annuels.

#### **4° - Entretien et surveillance des locaux**

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant la durée du bail et à ses frais, toutes les menues réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le preneur devra maintenir spécialement en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, les accessoires, l'équipement de la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ceux qui ne pourraient être simplement réparés, et d'effectuer toutes les réparations nécessaires, le preneur renonçant expressément à invoquer les dispositions des articles 1730 et 1755 du Code Civil.

Le preneur devra entretenir les lieux loués en parfait état de toute réparation de quelque nature que ce soit, notamment celles prévues par l'article 605 du Code Civil, à l'exception exclusivement de celles indiquées à l'article 606 du Code Civil ou de la vétusté concernant les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil qui sont, seules à la charge du bailleur. A cet égard, le bailleur n'aura aucune obligation à l'encontre du preneur mais dans l'intérêt général de l'immeuble, le bailleur pourra faire exécuter à son initiative et pour le compte du preneur, dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble, les réparations et l'entretien nécessaire. Il en sera de même en cas de carence constatée du preneur dans ses propres locaux, et après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant huit jours. Le preneur remboursera au bailleur toute somme engagée pour son compte, à première demande.

Le preneur devra faire effectuer, aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an, le nettoyage des châteaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eau pluviale etc.. qui pourraient intéresser les lieux loués et de pouvoir en justifier à toute demande du bailleur.

Le preneur devra faire ramoner les conduits de fumée et d'aération à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés. Il devra s'assurer de leur conformité avec l'activité exercée dans les lieux et fera son affaire personnelle et à ses frais de leur éventuelle mise aux normes.

Il devra faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, le système de chauffage climatisation et le ou les chauffe-eaux ou chauffe-

bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

Le preneur devra veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.

Si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, il devra faire procéder périodiquement, et au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires. Il devra justifier de ces entretiens à toute réquisition du bailleur. Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets et sera également tenu de l'entretien et de la réparation de tous les appareils et installations sanitaires mis à sa disposition.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble. Il s'oblige en outre de prévenir le bailleur sans aucun retard de tout sinistre ou de toute réparation dont le bailleur à la charge et qui deviendrait nécessaire pendant le cours du bail sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareil à gaz ou à mazout sur les conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'il soit résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par le bistrage, phénomène de condensation ou autres.

Le preneur ne pourra employer qu'à ses risques et périls les installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, ou autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués, et ne pourra invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau, par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour troubles de jouissance.

Le preneur devra supporter, à ses frais, toute modification d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tout remplacement de compteurs pouvant être exigé par les Compagnie Distributrice des Eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain et des télécommunications.

Le preneur devra laisser en fin de bail le propriétaire faire dresser par son architecte l'état des réparations à effectuer, en présence de l'architecte du preneur. Chaque partie conservera à sa charge les frais de son propre architecte pour l'établissement de cet état. Le preneur devra laisser à tout moment libre accès aux locaux qui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances il devra indiquer au bailleur, le nom, l'adresse et le téléphone dans la commune de situation de l'immeuble de la personne mandatée par le preneur qui détient les clés des lieux loués.

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, du fait de son activité, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, les conditions d'hygiène et de sécurité, de

façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit à ce sujet.

#### **5° - Visite des locaux en période de préavis**

Il laissera visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant la période de préavis de 9H à 12H et de 14H à 19H, samedis, dimanches et fêtes légales exceptées. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur.

Le preneur autorise dès à présent tout huissier mandaté par le bailleur à pénétrer dans les lieux loués pendant ladite période sous réserve d'un délai de prévenance de 24 h.

#### **6° - Contribution, impôts, taxes**

Le preneur s'engage à payer ses contributions personnelles, mobilières, contribution économique territoriale, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, l'impôt foncier relatif aux lieux loués, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être et de rembourser au bailleur, sur simple requête de sa part, les sommes avancées par lui à ce sujet, de supporter la taxe sur les bureaux ainsi que tout nouvel impôt sur les propriétés bâties ou non bâties pouvant être créé, le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toute charge pour le bailleur, comme il est dit à l'article VI-2° ci-après.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

Le bailleur est soumis à la TVA.

#### **7° - Assurances et recours**

##### **7.1. Assurances du preneur**

Le preneur devra faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, la marchandise ainsi que les risques locatifs, notamment ceux liés à son exercice commercial, et le recours des voisins ; il devra s'assurer également contre le dégât des eaux et le bris des glaces, vitres et vitrages, le tout à des compagnies notoirement solvables et de justifier au bailleur à toute réquisition du paiement des primes ou cotisations. Cette assurance devra comporter une clause de renonciation à recours à l'encontre du bailleur et de son assureur. Les parties (bailleur et preneur) renoncent réciproquement à recours en cas de dommages atteignant leurs biens respectifs et de dommages immatériels consécutifs, afin que cette renonciation bénéficie également aux assureurs, les parties s'engagent à obtenir de ces derniers une renonciation à recours ayant les mêmes effets.

Le preneur est tenu de déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produits dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur, les membres de son personnel ou de sa clientèle, pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Le preneur devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux.
- en cas de modifications ou de suppressions du système actuel de gardiennage ou de nettoyage de l'immeuble,
- pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur à un tiers et notamment aux autres occupants ou au personnel d'entretien de l'immeuble.
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuite sur canalisations, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le preneur devant s'assurer contre tous ces risques.
- en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement du chauffage central ou de l'eau chaude, ou toutes autres installations pour un motif quelconque.
- pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, de supporter dans les mêmes conditions, toutes réquisitions partielles ou totales de l'immeuble et ses conséquences.
- le bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage, d'isolation, de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, d'un mauvais fonctionnement de la cheminée ou pour toute autre raison tenant à l'exploitation du commerce pratiqué par le preneur, et ceci aussi bien pour les parties en surface qu'en sous-sol.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au preneur.

En cas d'inondation, le bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer. Le preneur devra, en outre, rendre ce local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles.

En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du preneur sont réservés contre la ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au bailleur.

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques et périls et frais sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruit, odeur, chaleur ou trépidation, causé par lui ou par des appareils lui appartenant, à l'occasion notamment de son activité commerciale.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur devra prendre toutes dispositions afin d'isoler les lieux loués de telle sorte que le bruit occasionné par son activité ne crée aucune nuisance aux autres occupants de l'immeuble.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché ni inquiété de quelque façon que ce soit.

## 7.2. Assurances du bailleur

Le bailleur déclare avoir souscrit, pour toute la durée du bail, des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire – bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le preneur ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au bailleur.

Le preneur remboursera au bailleur le montant de la police d'assurance relative aux lieux loués.

## **8° - Respect des prescriptions administratives et du règlement de copropriété ou d'immeuble**

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne son activité professionnelle, de telle sorte que le bailleur ne puisse jamais être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur accepte expressément de se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police et de sécurité, aux règlements sanitaires, au règlement de copropriété ou intérieur de l'immeuble, s'il en existe, et notamment :

- de ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, ni par lui, ni par son personnel, ni par ses clients. Le preneur devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par son fait, celui de ses invités, de ses clients, ou des gens à son service. Il est par ailleurs strictement interdit au preneur d'occuper ou de séjourner dans la cour de l'immeuble, cette interdiction s'étendant bien évidemment à son personnel, à ses clients et à ses fournisseurs.
- de faire en sorte que son commerce ne produise aucune nuisance diurne ou nocturne, notamment de lumière, d'odeur et de bruit, aux autres occupants de l'immeuble, en toute hypothèse.
- de ne pouvoir installer dans les lieux loués aucun moteur ou machine quelconque à moins qu'il ne s'agisse d'appareils ménagers d'usage courant et sous réserve qu'il ne trouble pas les voisins. Ces occupations ne devront produire aucun bruit, ni être malodorantes ou inesthétiques.
- de ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués même par autorité de justice.
- de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.
- de se conformer pour l'exercice de son commerce aux règlements administratifs qui le régissent, de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites notamment pour bruit, odeur, chaleur, fumée, lumière, trépidation ou radiation causés par lui, le bailleur ne devant jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.
- de ne stocker dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur.
- de ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués.
- de n'installer aucune antenne parabolique sur les façades de l'immeuble, ni en toiture sur rue.
- de ne pouvoir apposer de plaque ou d'enseigne sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, laquelle sera subordonnée à toute autorisation administrative nécessaire et, le cas échéant, à l'autorisation de la copropriété de l'immeuble.

## **9 - Location Gérance - Sous-location – Cession – Droit de préférence**

### 9.1 Location gérance

Le preneur ne pourra pas mettre son fonds en gérance libre en tout ou partie.

Il s'engage à l'exploiter personnellement.

### 9.2 Sous-Location

Le preneur ne pourra sous-louer en tout ou partie les lieux loués, ni se substituer toute personne physique ou morale dans les lieux loués par voie de location gérance ou autrement, ni concéder à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit, fût-ce à titre gratuit ou temporaire, l'usage des lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

L'autorisation expresse de sous-location, totale ou partielle, qui serait éventuellement accordée, n'emporterait pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité des lieux loués, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du bailleur.

Il en résulte qu'en aucun cas le sous-locataire ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable au bailleur, notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct à son profit du bail.

### 9.3 Cession

Le preneur ne pourra céder son fonds de commerce et/ou son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

De plus, il ne pourra céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, que sous réserve du respect du droit de préférence du bailleur mentionné ci-après, du droit de contrôle du bailleur sur l'identité, la solvabilité et la notoriété du cessionnaire envisagée, et de son obligation d'être à jour du paiement des loyers, charges et toutes sommes pouvant être dues au titre du bail au jour de la cession.

En cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce, le projet de cession devra être notifié au bailleur au moins un mois avant la signature de l'acte soit pour que celui-ci exerce, le cas échéant, son droit de préférence dans les conditions ci-dessous décrites, soit dans le cas contraire, pour qu'il puisse exercer son contrôle ou son veto sur les conditions et la régularité de la cession envisagée notamment au regard des spécifications du présent bail.

#### 9.4 Droit de préférence du preneur en cas de vente des murs

Le preneur entend renoncer de manière expresse et définitive aux dispositions de l'article L145-46-1 du Code de Commerce.

#### **DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR**

En cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce le bailleur bénéficiera d'un droit de préférence.

Le preneur devra en conséquence lui notifier, au moins un mois avant la date prévue pour réaliser l'opération, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet d'acte de cession de droit au bail ou de fonds de commerce en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Dans le cas où, pour la réalisation de cette opération, le preneur aurait eu recours à l'intervention d'un intermédiaire, les honoraires de ce mandant seront exclusivement à la charge du preneur qui s'y engage.

Le respect du délai précité est indispensable pour permettre au bailleur de déterminer son choix.

En conséquence, toute cession intervenant avant l'expiration dudit délai, courant à compter de la notification, rendra la cession inopposable au bailleur, et entraînera la résiliation immédiate du bail.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

Les dispositions de l'article 1589 Alinéa 1 du Code Civil sont applicables à l'offre ainsi faite.

Le bailleur aura la faculté dans le mois de la réception de la notification, d'informer le preneur dans les mêmes formes à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit que le bailleur agisse directement ou indirectement sous forme notamment d'une S.C.I.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de l'exercice du droit.

Le droit de préférence ainsi défini, s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou de ses renouvellements.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

## **REGULARISATION DE LA CESSION (fonds de commerce ou droit au bail)**

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou seing privé auquel le bailleur sera appelé.

Tout acte de cession, ne comportant pas l'intervention du bailleur ou mention de sa renonciation à intervenir, sera inopposable au bailleur et entraînera la résiliation immédiate du bail même si la cession avait été autorisée préalablement et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultanée par le cédant au bailleur de toute somme dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires.

Sauf en cas d'exercice du droit de préférence par le bailleur, le preneur qui aura cédé restera garant solidaire de son cessionnaire pendant une période de trois ans à compter de la date de la cession pour le paiement des loyers et l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, sans pouvoir opposer le bénéfice de discussion et de division. Le cessionnaire restera de son côté garant solidaire de son cédant pour le paiement de toutes sommes dues par ce dernier en application du bail.

En cas de résiliation du bail, au tort du cessionnaire, la garantie solidaire s'appliquera également à toute indemnité d'occupation ou autre qui serait due au bailleur du fait de cette résiliation, notamment en cas de non restitution des locaux loués à bonne date.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remise au bailleur, sans frais pour lui, le preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1324 du Code Civil, le tout dans le délai d'un mois à peine de nullité de la cession.

Les clauses ci-dessus devront en outre être reproduites dans les actes de cession : si le preneur ne respecte pas cette obligation, le bail sera résilié de plein droit du seul fait de la réalisation de l'infraction et sans mise en demeure préalable.

Il est enfin précisé que la cession du bail par le preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le preneur dans les lieux loués, celles-ci constituant un tout indivisible.

## **10. Téléphone**

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des lignes de téléphone et de l'installation téléphonique, et restera en conséquence titulaire de ses lignes.

## **11. Restitution des locaux**

Le preneur devra, en fin de bail, préalablement à tout enlèvement, même partiel, du mobilier ou des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle ou la contribution économique territoriale ou encore toute taxe de substitution tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son loyer et notamment conformément aux dispositions de l'article VI ci-après.

Il devra également rendre les lieux loués en parfait état de réparations et d'entretien ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état, le preneur renonçant expressément à invoquer les dispositions des articles 1730 et 1750 du Code Civil.

A cet effet, au plus tard un mois avant son déménagement, il sera établi contradictoirement et aux frais du preneur, sur convocation adressée par lettre recommandée avec demande d'acquiescement un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, compte tenu d'une usure normale.

A défaut d'établissement amiable et contradictoire de l'état de lieux de sortie, il sera dressé par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

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, se prononcer sur lesdits devis.

Si le preneur ne prend pas les dispositions nécessaires en vue de les faire exécuter lui-même dans un délai de 8 jours, il s'engage à s'acquitter auprès du bailleur du montant nécessaire à la réalisation desdits travaux tels qu'il ressortira des devis établis à cet effet, dans un délai de 15 jours maximum.

Le bailleur aura la faculté dans tous les cas de demander au preneur une indemnité journalière égale à un jour du dernier loyer en cours, charges comprises, pendant la durée nécessaire à cette remise en état à compter de la date du déménagement.

A défaut pour le preneur de payer ledit montant majoré de l'indemnité d'occupation, et de tous intérêts, le cas échéant, le bailleur se réserve la faculté d'obtenir le recouvrement au moyen de toute procédure judiciaire, exécutoire notamment par provision.

Dans tous les cas où le montant ressortant du devis s'avèrerait insuffisant pour la réalisation des travaux, le complément serait exigible dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur au titre des premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

## ARTICLE VI – OBLIGATIONS FINANCIERES

### 1. Loyer

Le loyer fixé aux conditions particulières ci-après constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, valeur de base, dont le montant est précisé ci-après à l'article VIII-7°, et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article VI-6° ci-après.

Il est expressément convenu entre les parties que le montant du loyer renouvelé sera fixé soit par référence à la valeur locative de marché si cette dernière est supérieure à l'application des indices, soit par l'application des indices, c'est-à-dire en fonction de l'évolution de l'indice ILC, selon ce qui est précisé aux conditions particulières du présent bail, publié par l'INSEE entre la date du bail d'origine et la date du renouvellement, dans l'hypothèse où ce loyer est supérieur à la valeur locative de marché, au moment du renouvellement du bail.

Il est expressément convenu entre les parties que le montant du loyer renouvelé ne pourra jamais être inférieur ni au loyer d'origine, ni au loyer en cours au moment du renouvellement.

Le preneur entend renoncer, en tant que de besoin et expressément au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L145-34 du Code de Commerce ainsi rédigé :

*« En cas de modification notable des éléments mentionnés au premier et à quatrième de l'article L145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente ».*

### 2. Accessoires du loyer

A. Le preneur remboursera au bailleur, en acquittant chaque terme de loyer, la quote-part des prestations et fournitures individuelles, les taxes en vigueur et ultérieurement instituées, les frais de gérance technique de l'immeuble, s'agissant d'honoraires non liés à la gestion des loyers du local de l'immeuble au sens des dispositions du 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article R 145-35 du Code de Commerce, les honoraires du syndic et les charges de copropriété si l'immeuble est soumis à ce régime ou de toute autre entité juridique dans laquelle l'immeuble serait intégré et, d'une manière générale, toutes les dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble, (à la seule exception des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil ou celles de cette nature rendues nécessaires par la vétusté qui seules restent à la charge du bailleur) le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toutes charges pour le bailleur.

B. Le cas échéant, la répartition des charges entre les divers locataires se fera conformément aux dispositions du règlement d'immeuble.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le preneur avec chaque terme de loyer. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le bailleur pourra sur présentation des justificatifs modifier le montant de la provision pour charges.

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

### **3. Taxes et droits**

Le bailleur est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

### **4. Modalités de règlement**

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance le premier de chaque trimestre civil. Ce paiement devra intervenir, au choix du Bailleur, soit par prélèvement sur le compte bancaire du preneur (RIB et prélèvement SEPA en annexe 4.), soit par virement bancaire sur le compte du Bailleur (RIB Bailleur en annexe 5), soit par chèque bancaire.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement du bail.

### **5. Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse, à la date de signature du présent acte, au bailleur qui le reconnaît, une somme représentant trois mois de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt 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'une part, de l'apurement de toutes sommes dues par le preneur et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation, et d'autre part, du règlement de travaux de remise en état des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions, de façon à être toujours équivalent à trois mois de loyer hors taxes.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur au titre de premier dommage sans préjudice de tous autres.

Lors du départ du locataire, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le preneur comme il est dit à l'article V-11°. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers ou accessoires dus.

## **6. Clause d'indexation**

Le loyer sera en outre soumis à la clause d'indexation suivante :

- il variera automatiquement tous les ans en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, tel que prévu dans les conditions particulières du présent bail. Pour la première année, l'indice précisé à l'article VIII-9° sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour la révision précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L 145-37 et L145-38 du Code de Commerce demeure toujours applicable.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent, d'ores et déjà à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

La clause d'indexation prévue ci-dessus est une clause essentielle et déterminante sans laquelle les parties n'auraient pas contracté. En conséquence, la non-exécution totale ou partielle et pour quelque motif que ce soit de ladite clause que les parties considèrent comme nécessaire, à l'équilibre du contrat, le loyer ayant été fixé en considération, de cette clause, entraînerait de plein droit la résiliation intégrale du présent bail, si bon semble au bailleur.

## **ARTICLE VII - AUTRES OBLIGATIONS**

### **1° - Clause résolutoire**

Il est expressément convenu qu'à défaut par le preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou de payer exactement un seul terme ou fraction de terme de loyer et/ou indemnité d'occupation, ou accessoires à l'échéance prévue, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement, le présent bail sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffira pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance référée rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt garantie ci-après mentionné à l'article VIII-8° demeurera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de paiement par chèque ou par virement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

L'ensemble des frais, émoluments, débours, droit qui seront exposés et notamment le droit proportionnel dû à l'huissier de justice, honoraires, d'avocat avancés par le bailleur, seront à la charge du preneur.

Tout commandement de payer relatif aux dettes du preneur envers le bailleur sera dressé à ses frais. Le preneur devra, de plein droit, payer en sus 15 % du montant de la somme due pour couvrir notamment le bailleur des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements, la présente constituant une clause pénale.

### **2° - Occupation des lieux après cessation ou résiliation du bail**

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue, sera égale au dernier loyer majoré de 25 %. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, sauf accord particulier des parties.

### **3° - Tolérances et modifications**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni être génératrice d'un droit quelconque.

Toute modification qui pourrait être apportée aux présentes devra obligatoirement être constatée par un acte enregistré, dont les honoraires, calculés en fonction des barèmes de la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens et frais, seront à la charge du preneur, pendant les périodes où la réglementation le permet et en dehors de ces périodes seront calculés en application du barème des notaires.

### **4° - Clauses du bail**

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au bail ne pourra en aucun cas être réputées comminatoire ou de style, mais qu'elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le bail n'eut pas été conclu.

### **5° - Frais**

Les parties dispensent le rédacteur des présentes conventions de soumettre le présent bail à la formalité de l'enregistrement. Cependant, au cas où le preneur demanderait l'enregistrement le coût de cette formalité ainsi que la vacation pour y procéder seront à sa charge. Les honoraires de rédaction du présent bail, d'un montant de 2.000 € HT soit 2.400 € TTC seront réglés par le preneur au bailleur, à la date de signature du bail, en un chèque directement libellé à l'ordre de la société O'GASPILLAGE.

### **6° - Election de domicile – attribution de compétence**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour le bailleur à l'adresse mentionnée à l'article 2 des conditions particulières en son siège et pour le preneur dans les locaux loués.

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties donnent attribution exclusive de compétence au Tribunal de Grande Instance de NIORT.

## **ARTICLE VIII - CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1° - Adresse de l'immeuble :**

29 Rue Victor Hugo – 79000 NIORT

### **2° - Adresse de quittancement :**

Société O'GASPILLAGE  
39 Avenue d'Iéna  
75116 PARIS

ou tout administrateur de son choix dont les coordonnées seraient fournies par le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au preneur.

### **3° - Désignation des locaux loués :**

Locaux commerciaux dépendant d'un immeuble situé 29 Rue Victor Hugo à NIORT (79000), comprenant l'intégralité du rez-de-chaussée à l'exclusion du couloir et de l'escalier permettant l'accès indépendant aux étages, et représentant une surface de 138 m<sup>2</sup> environ.

selon plan figurant en annexe de la présente convention (**annexe 1**).

### **4° - Dates de référence – durée**

Date de prise d'effet du présent bail : 1<sup>er</sup> septembre 2017

Date de mise à disposition des locaux : 1<sup>er</sup> septembre 2017

Il est ici rappelé que le présent bail est conclu pour une durée de trois, six, neuf et dix années entières et consécutives commençant à courir le 1<sup>er</sup> septembre 2017.

## **5° - Destination**

Vente de produits en téléphonie mobile, bureautique ; prestations de services et conseils.

## **6° - Régime Fiscal**

TVA

## **7° - Loyer annuel de base**

52.000 € (CINQUANTE DEUX MILLE EUROS) HT/HC. Valeur ILC du 1er trimestre 2017 (109,46).

Il est ici précisé que le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyer de deux mois en contrepartie des travaux effectués par ce dernier lors de son entrée dans les lieux, cette franchise ne concernant que le loyer en principal, les charges et taxes restant dues.

Le loyer sera payé pour la première fois le 1<sup>er</sup> novembre 2017 pour la période du 1<sup>er</sup> novembre au 31 décembre 2017.

## **8°- Dépôt de garantie**

13.000 € (TREIZE MILLE EUROS)

## **9° - Indexation**

- Date de révision : 1<sup>er</sup> septembre
- Indice de référence pour la première révision : 109,46 ILC 1<sup>er</sup> trimestre 2017
- Indice de comparaison pour la première révision : ILC 1<sup>er</sup> trimestre 2018

## **10° - Montant prévisionnel des charges pour l'année civile**

Pour satisfaire aux dispositions de la Loi du 18 juin 2014, il est dressé ci-après l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur, savoir :

- Charges supportées par le Preneur :
  - Contribution économique territoriale,
  - Taxe foncière,
  - Taxe de balayage,
  - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères,

- Consommation d'eau chaude et froide,
- Consommation de gaz,
- Consommation d'électricité,
- Police d'assurance du bailleur relative aux lieux loués,
- Entretien et réparation de tout équipement et/ou matériel de l'immeuble,
- Entretien et réparation des lieux loués et des parties communes de l'immeuble conformément aux dispositions des articles 604 et 605 du Code Civil,
- Fonctionnement et entretien courant du chauffage,
- Charges de copropriété, s'il en existe
- Honoraires du syndic, s'il en existe
- Honoraires de l'architecte du bailleur et/ou de l'immeuble,
- Honoraires de gestion technique correspondant à 2,5% HT du loyer HT/HC.

Le présent bail portant sur les locaux loués pour 37% de l'ensemble de l'immeuble, l'intégralité des charges y afférentes seront supportées par le preneur à l'exception de celles prévues par l'article R145-35 du Code de Commerce.

Le montant prévisionnel des charges pour l'année civile est fixé à la somme de 1400 € (MILLE QUATRE CENT EUROS), taxes foncières inclus.

Conformément aux dispositions de l'article R.145-36 du Code de Commerce, l'état récapitulatif des charges annuelles sera communiqué au preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

L'état récapitulatif sera communiqué au preneur dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges sur l'exercice annuel concerné.

Au cours du présent bail, le bailleur devra informer le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

### **11° - Travaux du bailleur**

Le bailleur déclare qu'il n'a effectué au cours des trois années précédant la date d'effet du bail aucuns travaux.

Le bailleur déclare qu'il n'entend réaliser dans les trois années à venir aucuns travaux,

Le bailleur communiquera, tous les trois ans, au preneur :

- Un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,
- Un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés au cours des trois dernières années précédentes, avec indice de leurs coûts.

### **12° - Travaux du Preneur**

Le bailleur autorise doré et déjà le Preneur à réaliser ses travaux d'aménagement conformément au descriptif ci-annexé. (annexe 6)

## **ARTICLE IX – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE**

Le bailleur déclare qu'il est bien propriétaire de l'immeuble loué et que sa propriété n'est pas susceptible d'être affectée par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi ni hypothéqué.

Dans le cadre de l'entrée en vigueur de l'IAL (Information des Acquéreurs et des Locataires) le 1<sup>er</sup> juin 2006, et conformément aux articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, il est précisé ce qui suit :

### **A/ Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante :**

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique, et remettra au Preneur la "fiche récapitulative" à la date de la signature des présentes.

Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

### **B/ Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur le risque de saturnisme et de la réglementation sur les termites et autres obligations pouvant être imposées en matière sanitaire ou sécuritaire :**

Il n'a pas été procédé à une recherche en matière de risque de saturnisme et sur les termites ou autre, celle-ci n'étant pas obligatoire. De ce fait, le locataire fera son affaire personnelle et à ses frais des opérations de recherches et diagnostics qui pourraient être nécessaires ou obligatoires, et assumera de ce fait à ses frais le suivi des obligations de veille sanitaire de l'immeuble loué, ce à quoi il s'engage expressément et ce dont il devra informer sans délai le bailleur.

### **C.- Autres renseignements concernant l'immeuble :**

#### **1) Etat des risques naturels miniers et technologiques (annexe 2)**

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, le bailleur remet au locataire qui le reconnaît un état des risques naturels et technologiques établi conformément à l'article L. 125-5 ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement.

## **2) Diagnostic de performance énergétique**

Le diagnostic de performance énergétique relatif aux locaux objets de la présente convention figure en annexe du bail (**annexe 3**).

## **3) Sinistres**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur remettra le cas échéant au Preneur au jour de la signature des présentes une déclaration précisant les sinistres subis par les locaux dont s'agit, à l'occasion d'une catastrophe - naturelle - technologique constatée par arrêté interministériel.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a perçu à ce jour aucune indemnisation versée dans le cadre du régime assurantiel spécifique aux catastrophes naturelles ou technologiques quant à l'ensemble immobilier loué.

Fait à  
En trois exemplaires  
Le Août 2017

**LE BAILLEUR**  
**La société O'GASPILLAGE**  
**Monsieur Jean-Luc SAINJUST**

**LE PRENEUR**  
**La Société PHONE CLUB**  
**Monsieur Jean-Marie BROCHARD**

**Annexes :**

- 1. plan des locaux**
- 2. état des risques naturels miniers et technologiques**
- 3. diagnostic de performance énergétique**
- 4. RIB du preneur et Prélèvement SEPA**
- 5. RIB du Bailleur**
- 6. Descriptif travaux du Preneur**