

BAIL COMMERCIAL

Le présent contrat a été établi de gré à gré et librement, et de bonne foi entre :

La Société

DESPINA DE VRONDADOS

Société civile immobilière au capital de 10.000,00 €

Domiciliée au 24, rue Arnaud 13007 MARSEILLE

RCS Marseille. Identifiée sous le numéro SIREN 841 350 697

Représentée par Monsieur FONTANA Patrice, son gérant,

domicilié 24, rue Arnaud 13007 MARSEILLE

disposant de tous pouvoirs aux fins des présentes

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

D'une part

et :

La Société

EKIP-R

Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 €

AF

BP

Domiciliée 765, boulevard des Ventadouiro 13300 SALON DE PROVENCE

Domiciliataire : PROVENSITE

RCS 795 355 015 Salon de Provence

Activités exercées : l'application de sols en résines, l'application de résine sur différents supports, la rénovation de sols de façades et de toitures, la fourniture et la pose de résines et tous travaux, tous corps d'état de bâtiment et travaux publics neuf et rénovation.

Représentée par Monsieur PARANT Brice, Marie, directeur général de la société.

Domicilié 9, chemin de Lambesc, 13370 Mallemort

disposant de tous pouvoirs aux fins des présentes

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

d'autre part

lesquelles ont arrêté et convenu ensemble ce qui suit après avoir eu tout loisir de s'informer pleinement, prendre tout conseil utile, échanger sur les conditions du présent bail et en négocier les termes et de la rédaction, ce qu'elles déclarent.

Le Preneur atteste qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des clauses du bail, dont il préalablement reçu le projet afin d'étudier et de solliciter s'il le souhaitait l'avis de ses conseils juridiques et techniques, et a obtenu de son cocontractant les informations dont l'importance était déterminante pour son consentement. En conséquence, les Parties reconnaissent que ce contrat est un contrat conclu de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil et non un contrat d'adhésion.

Ceci précisé,

Le Bailleur s'engage à donner par les présentes à bail au Preneur qui accepte conformément aux dispositions du Code de Commerce en ses articles L 145-1 et R-145 et suivants les locaux désignés ci-après.

PF BP

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Un local **E2** d'activité dans un immeuble d'activité bâtiment E

Sis 96, Chemin du vallon Rouge / 2, avenue René Dumont

Les Ruches, ZAC de la Bertoire, 13410 LAMBESC

Comprenant :

Locaux d'activité : 171 m2 de surface en RDC (dont 60 m2 de bureaux).

Et 85 m2 en Mezzanine

Soit une surface totale de : 256 m²

Le local E2 représente 208/1000 èmes des parties communes

Emplacement de stationnement : 4 stationnements extérieurs

Numéro 48 (représentant 2/1000 èmes des parties communes)

Numéro 49 (représentant 2/1000 èmes des parties communes)

Numéro 50 (représentant 2/1000 èmes des parties communes)

Numéro 51 (représentant 2/1000 èmes des parties communes)

Ainsi que lesdits locaux se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités à loisir . Il renonce expressément à tous recours ou réclamations pour toute erreur ou omission relative à la désignation ou à la superficie.

FF BP

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à la date de la remise des clefs des locaux, ou à défaut à une date proche de celle-ci, afin de relever les éventuels désordres, dysfonctionnements ou dommages affectant les lieux donnés à bail. Les frais occasionnés par cette formalité seront supportés en parts égales par le Bailleur et le Preneur.

Dans le cas où cet état des lieux ne serait pas dressé du fait du Preneur, les biens immobiliers objet des présentes, ainsi que leurs aménagements intérieurs et extérieurs, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état, le local E2 étant de construction récente et jamais occupé ou loué.

Sauf dispositions contraires prévues à l'article CONDITIONS PARTICULIERES ci-après, le Preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, sans aucun recours possible contre le Bailleur.

ARTICLE 2 - DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la signature du bail. Si le bail est signé (ou prend effet) au plus tard le 15 décembre 2020 le bailleur accordera un mois et demi de franchise de loyer (soit jusqu'au

31 janvier 2021 au plus tard) pour permettre au preneur de s'installer. Le preneur devra fournir au bailleur avant l'entrée dans les lieux une caution bancaire de 5.211,87 € sous la forme d'une garantie bancaire autonome à première demande. Le preneur devra aussi fournir avant l'entrée dans les lieux une attestation d'assurance couvrant le bâtiment contre les risques locatifs et couvrant la

responsabilité civile du preneur du fait de son activité.

Le Preneur aura la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'issue de chaque période triennale, charge pour lui de respecter un préavis de 6 mois.

PF BP

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une restauration immobilière.

Si pendant la durée du bail, le Bailleur vend ou promet de vendre l'immeuble dans lequel sont situés les locaux à une tierce personne, physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein-droit substituée au Bailleur dans les droits et obligations résultant des présentes, sans que cette substitution n'y apporte de novation.

ARTICLE 3 : DESTINATION - USAGE

Le Preneur devra occuper les lieux par lui-même, paisiblement, conformément à leur destination et aux dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil, pour les activités de :

Stockage, préparation, mélange de résines, exposition des produits dans un showroom, activité administrative. Par ailleurs, le preneur exerçant le principal de son activité sur des chantiers extérieurs.

Le preneur déclare qu'il n'est pas un Etablissement Classé. Il déclare en outre que les produits qu'il stocke dans le local E2, qui lui est loué, ne sont pas des produits dangereux au sens de la législation et de la réglementation applicables en France.

Le Preneur s'oblige à exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit; le Preneur garantira en tant que de besoin le Bailleur contre toutes poursuites et devra faire en conséquence son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, le tout de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché directement ou indirectement à ce sujet et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Bailleur se réserve la possibilité de louer toute surface vacante dans le bâtiment E à la société de son choix.

Il est précisé que les emplacements de parking devront être utilisés exclusivement pour le stationnement des véhicules du Preneur, de son personnel ou de ses visiteurs, et ne devront en aucun cas servir à des activités de réparation, vidange, lavage, desdits véhicules, ni à l'entreposage -même ponctuel- ou à la transformation de matériel, objets, meubles ou marchandises de toute nature ni, plus généralement, à aucun usage autre que le stationnement.

PF OB

ARTICLE 4 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 20.847,50 Euros payable d'avance en 12 termes 1737,30 hors taxes et hors charges et pour la première fois le 01/02/2021 si le bail est signé au plus tard le 15/12/2020 le Preneur bénéficiant alors d'une franchise de loyer de jusqu'au 31/01/2021 l'article CONDITIONS PARTICULIERES ci-après.

Le loyer s'entend par défaut hors taxe sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage par conséquent à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A au taux légalement en vigueur.

Si le Bailleur a consenti une autorisation de règlement par fraction mensuelle, il est convenu que le terme de référence demeure le trimestre civil et que le paiement mensuel ne constitue qu'un étalement du loyer trimestriel.

A l'issue du bail, en cas de renouvellement, le nouveau loyer sera fixé à la valeur locative de marché appréciée à la date d'effet du renouvellement, sans qu'il puisse être inférieur au montant du dernier loyer contractuel indexé. Cette valeur locative sera déterminée par référence à des loyers ayant été librement conclus pour des locaux disponibles dans le voisinage au cours de l'année du renouvellement du bail et des deux années précédentes, en dehors de tout prix de renouvellement amiable ou judiciaire, ou résultant de situation particulière. De convention expresse, seront également pris en considération pour la détermination de la valeur locative, tous travaux réalisés, de quelque nature qu'ils soient, et même s'il s'agit de travaux d'adaptation des locaux à leur destination contractuelle ou de mise en conformité avec la réglementation. En outre, les aménagements de loyer (franchise, décotes etc...) éventuellement accordés ne concernent que le présent bail et ne sauraient être de nouveau pris en compte ni exigés lors de son ou ses renouvellement(s). Les dispositions de l'article R-145-1 et suivant du Code de Commerce en matière de renouvellement s'appliqueront de plein droit.

En cas de résiliation anticipée du présent bail pour quelque cause que ce soit, autres que les facultés de résiliation prévues à l'article 2, les loyers versés et dépôt de garantie resteront acquis au Bailleur.

ARTICLE 5 : DEPOT DE GARANTIE

pf BB

Le Preneur devra verser au Bailleur à titre de dépôt de garantie une somme correspondant à deux mois de loyer Hors Taxes, soit à ce jour la somme de 3.474,58 euros, remboursable sans imputation possible du dernier terme, en fin de jouissance après déduction de toutes sommes dont le Preneur pourrait être tenu pour responsable, ou de toutes sommes pouvant rester dues à titre de loyer, charges, taxes, impôts remboursables, réparations ou à tous autres titres.

Cette somme, non productive d'intérêts, sera payable au Bailleur par le Preneur au plus tard le jour de la signature des présentes.

Il est convenu qu'en cas de procédure collective, le montant du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, à titre de clause pénale, si le bail est résilié par anticipation en dehors des dates prévues ci-avant à l'article DUREE ou s'il fait l'objet d'un acte de cession de bail, le cessionnaire devant alors verser directement entre les mains du Bailleur un nouveau dépôt de garantie.

Il en sera de même en cas de résiliation du bail par suite d'inexécution par le Preneur de ses conditions et ce, à titre de dommage et intérêts, sans préjudice de tous autres, des loyers, charges et accessoires échus, à échoir, et de toutes autres sommes dues par le Preneur.

La société EKIP-R, fournissant, pour la durée du bail, une caution bancaire autonome à première demande avant l'entrée dans les lieux.

Au cas où cette caution ne serait pas réitérée, quelle qu'en soit la raison, lors du renouvellement du bail, le Preneur remettra alors au Bailleur à titre de sécurité complémentaire une autre caution bancaire autonome à 1ère demande courant pendant toute la durée du bail suivant

ARTICLE 6 : INDEXATION

Le loyer et le dépôt de garantie seront révisés de plein droit le 1 février de chaque année suivant la variation de l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE, sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, et ce pour la première fois le

pt BA

L'indice de base retenu sera le dernier indice connu le jour de la signature, soit celui du **xxx**ème trimestre 2020, à savoir **xxx**, l'indice de comparaison celui du **xxx**ème trimestre correspondant de chacune des années suivantes.

Si l'indice cessait d'être publié, il serait remplacé à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties ou, à défaut, par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail, sans indemnités quelconques au profit du Preneur.

Il est précisé que la présente clause ne se réfère pas à la révision triennale qui demeure de droit.

ARTICLE 7 : REMBOURSEMENT DES CHARGES ET ACCESSOIRES

Le Preneur payera en sus des termes de loyer précités et dans les mêmes conditions, une provision évaluée pour l'année en cours à 2560.00 € hors taxes

- les prestations et travaux d'entretien et maintenance des parties communes ou des services et équipements communs de l'immeuble, le gardiennage, le nettoyage, la gestion des déchets, les services aux occupants, les frais d'entretien, maintenance, ou réparation refacturables relatifs aux lieux loués ou à l'immeuble - ou ensemble d'immeubles- dont ils dépendent et, le cas échéant, les honoraires du mandataire du Bailleur (à l'exception des honoraires de gestion des loyers) ou de syndic, les frais liés à une AFUL ou une ASL, le suivi environnemental, l'entretien des espaces verts collectifs et abords
- les primes d'assurance payées par le Bailleur résultant des polices souscrites en vertu de l'article 10 ci-après.
- l'impôt foncier et, le cas échéant, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, la taxe annuelle sur les locaux commerciaux ou les locaux de stockage, la taxe sur les emplacements de stationnement, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et tous autres impôts, taxes et redevances présents et futurs liés au présent bail, récupérables aux locataires selon les dispositions de l'article 11 ci-après.

pk bl

- les abonnements et concessions détenus le cas échéant par le Bailleur et bénéficiant au Preneur, et tous les frais, taxes et consommations correspondants.

La régularisation de toutes les charges sera effectuée chaque année par le Bailleur. S'il y a lieu, le Preneur règlera au Bailleur le complément dû en cas d'insuffisance de la provision appelée. Afin de tenir compte de l'évolution des coûts, cette provision pourra être réajustée chaque année en fonction des dépenses effectives constatées à l'occasion de la reddition de charges ou des budgets prévisionnels établis pour l'exercice à venir.

Les consommables, taxes, assurances ou autre non inclus dans la provision ci-dessus mais étant à la charge du Preneur aux termes du présent bail, feront l'objet d'une refacturation immédiate en fonction de leur fréquence propre.

La liste des charges, impôts, taxes et redevances ne pourra être annexée au présent bail car l'ensemble des locaux sont neufs et n'ont pas pu faire l'objet d'une évaluation sur un exercice.

Les lieux loués dépendent d'un ensemble multi occupants, la répartition des charges et accessoires sera effectuée au prorata des surfaces louées.

ARTICLE 8 : REGLEMENTS

Le loyer et la provision pour charges et accessoires seront payés au Bailleur au plus tard le 1^{er} jour ouvrable du terme convenu

par prélèvement automatique sur le compte bancaire du Preneur. A cet effet, le Preneur remet ce jour au Bailleur un RIB et une autorisation irrévocable de prélèvement automatique, annexés au présent bail. Pour le cas où le prélèvement reviendrait impayé, le PRENEUR devra immédiatement régulariser sa situation par un paiement par chèque, portable au siège social du BAILLEUR, du montant objet du prélèvement demeuré impayé.

PF BP

A défaut de paiement à échéance exacte du loyer, des accessoires et de toute somme exigible d'après le présent bail, toutes les sommes dues à quelque titre que ce soit seront automatiquement majorées de 10 %, le tout augmenté d'un intérêt au taux légal en vigueur au jour de l'exigibilité majoré de cinq points, lequel intérêt s'appliquera de plein droit sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance. Tous les frais de commandement, de sommation et/ou de gestion contentieuse auxquels le Bailleur se trouverait exposé pour contraindre le Preneur à exécuter ses obligations seront à la charge de ce dernier.

ARTICLE 9 : GARNISSEMENT - OBLIGATION D'EXPLOITATION

Le Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale. A défaut, il mettra en place une solution de gardiennage afin d'éviter toute dégradation.

En outre, il devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises lui appartenant, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers, accessoires charges et prestations ainsi que de l'exécution des clauses du présent bail.

ARTICLE 10 : ASSURANCES

Assurances contractées par le Bailleur :

L'immeuble est assuré en valeur de reconstruction contre les risques d'incendie, foudre, explosion et événements assimilés, tempêtes, grêle et neige sur les toitures, dégâts des eaux, dommages électriques, actes de vandalisme et attentats, et catastrophes naturelles.

Le Preneur remboursera au Bailleur les primes des contrats souscrits afin de garantir les risques ci-dessus. Le coût correspondant est inclus dans les charges.

PF 32

Assurances contractées par le Preneur :

Le Preneur devra assurer auprès d'une Compagnie notoirement solvable, pendant tout le cours du bail :

- ses meubles, marchandises, matériels et aménagements contre les risques d'incendie, foudre, explosion, dommages électriques, tempêtes, grêle et neige sur les toitures, dégâts des eaux, actes de vandalisme et attentats, et catastrophes naturelles.
- le bris de glace
- le recours à l'égard des voisins et des tiers

Le Preneur devra également s'assurer en sa qualité de locataire contre les risques de responsabilité civile pour tous les dommages corporels, matériels ou immatériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de son occupation, soit du fait de ses préposés, ou de son activité.

Le Preneur et ses Assureurs renoncent expressément à tous recours, actions et instances contre le Bailleur et ses Assureurs pour tout dommage de toute nature subi par ses marchandises, matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques, et pour tout autre préjudice indirect en découlant tel que notamment la privation de jouissance, la perte d'exploitation, la valeur vénale du fonds de commerce...

A titre de réciprocité, le Bailleur et ses Assureurs renoncent à tous recours, actions et instances contre le Preneur et ses Assureurs, en raison des faits ci-dessus précités, le cas de malveillance excepté.

Le Preneur s'engage à obtenir également de la part de tous occupants de son chef et de leurs assureurs la même renonciation à recours que celle visée ci-dessus.

Le Preneur devra, préalablement à la remise des clefs puis à tout moment sur simple demande du Bailleur, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes. Les polices d'assurances du Preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification de l'assureur au Bailleur. De convention expresse, toutes indemnités relatives aux biens immobiliers par nature ou par destination dues au Preneur par toute compagnie d'assurances en cas de sinistre pour quelque cause que

PF 36

ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Dès l'apparition d'un désordre quelconque pouvant provoquer des dommages, tant au bâtiment qu'à son contenu, le Preneur devra immédiatement en informer le Bailleur.

Sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour ce dernier des sinistres survenus et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui, du fait son silence ou retard, des défauts de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurances, le Preneur devra déclarer simultanément à ses assureurs et au Bailleur, dans les cinq jours de sa constatation, tout sinistre affectant les locaux, et ce quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent,

Le Preneur devra porter à la connaissance du Bailleur tous faits susceptibles de modifier l'appréciation par les assureurs des risques incendie, explosion et dégât des eaux. En outre, si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou co-locataires, des surprimes d'assurances, le Preneur devrait rembourser aux intéressés le montant desdites surprimes.

ARTICLE 11 - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et payer pour cela toute redevance, taxes ou amendes liées à ses enseignes ou à sa publicité, à son occupation d'espaces publics etc.

Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur, outre l'impôt foncier, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et les emplacements de stationnement et, le cas échéant, la taxe annuelle sur les locaux commerciaux et les locaux de stockage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et tous autres impôts, redevances et taxes présents et futurs liés au présent bail, même ceux généralement supportés par le propriétaire, celui-ci entendant percevoir un loyer net de tous impôts et taxes, ce dont tient compte le loyer consenti. Ces impôts et taxes seront supportés par le Preneur au prorata des surfaces louées et de l'année civile restant à courir, et à compter de la date de signature des présentes.

PF BP

Le Preneur devra justifier de leur acquit à toute réquisition et en tout cas, 8 jours au moins avant son départ des lieux loués.

Il acquittera la T.V.A. en sus des loyers et indemnités de retard, et des facturations ou refacturations de toute nature passibles de cette taxe : charges, impôts, taxes et redevances etc.

Si, en cours de bail d'autres taxes venaient se substituer ou s'ajouter à celles en place, elles seraient alors appliquées dans les conditions prévues par le législateur.

ARTICLE 12 : AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'exercice de certaines activités avec l'accord du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci ni garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'exercice de ces activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard pour l'obtention desdites autorisations.

Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes ces autorisations et au paiement de toutes sommes, redevances taxes et autres droits y afférents.

ARTICLE 13 : ABONNEMENTS

Le Preneur fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnement (eau, gaz, électricité, groupe électrogène, installations téléphoniques, fibre etc ...) nécessaire à son exploitation. Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation, il acquittera les frais et indemnités que cela pourrait occasionner. Au départ du Preneur, à quelque époque que ce soit et de quelque manière que ce soit, les abonnements lignes et installations seront transférés sans frais ni indemnité à la disposition du Bailleur si bon lui semble.

PF 38

ARTICLE 14 : ENTRETIEN - REPARATIONS

Le Preneur devra :

- tenir les locaux loués pendant toute la durée du bail, en bon état et effectuer à ses frais tous travaux d'entretien et de réparations à la stricte exception de celles définies à l'article 606 du code civil. Il est néanmoins précisé que tous travaux concernant les quais ou baies de déchargement (portes, protections, auvents, trumeaux, parties maçonnées, soubassements, etc ...) demeureront à la charge du Preneur s'ils sont la conséquence des dégradations occasionnés par sa présence dans les lieux loués,
- maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux à sa disposition et participer à l'entretien des éléments communs,
- effectuer ou assumer tous travaux en général, même de modification qui pourraient être exigés en quelque matière que ce soit, notamment de sécurité et de mise en conformité par l'Administration au regard de la réglementation du travail, de l'accessibilité (ERP notamment), tant dans les locaux que dans l'ensemble dont ils dépendent,
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais tous les appareils équipements, installations y compris, sans que cette liste soit limitative, les fenêtres, volets, portes, vitres, revêtements de sols et de murs, robinets, systèmes de chauffage ou de climatisation, monte-charges ou ascenseurs, sprinklage, RIA, détection incendie, quai niveleurs, portails etc... usagés, devenus vétustes par défaut d'entretien lui incombant, ou périmés.
- veiller au bon écoulement des eaux pluviales et usées ainsi qu'à l'entretien, au maintien en bon état, à la réparation ou remplacement des chéneaux, canalisations, regards, siphons, caniveaux, avaloirs, éléments de toitures etc... de manière à éviter tout engorgement, débordement, ruissellement, fuites ou autre,
- procéder à ses frais à l'installation de tous moyens de lutte contre l'incendie compte tenu des règles propres à son activité.

PF 38

Il fera contrôler annuellement et à ses frais le bon fonctionnement et la conformité aux normes de toutes les installations présentes dans les locaux. Ce contrôle devra être également effectué après chaque intervention ou tous travaux pouvant avoir une incidence sur la conformité.

Le Preneur devra adresser au moins tous les ans au Bailleur une copie de ces rapports, établis par un organisme de contrôle agréé. Il devra respecter les suggestions contenues dans ces rapports et supporter les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires s'ils lui incombent au titre des dispositions du présent bail.

Le Preneur s'oblige à se conformer aux prescriptions de sécurité imposées par les assureurs et s'il y a lieu, à en supporter les coûts correspondants.

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts éventuellement causés par des défauts d'entretien à sa charge ou suite à l'inobservation des prescriptions lui ayant été signifiées. Les obligations incombant au Bailleur ne s'appliqueront pas aux éléments qui auront fait l'objet de modifications ou de compléments d'installations effectués par le Preneur, ou en cas de défaut d'entretien ou de réparations locatives de la part du Preneur

Il est précisé que le contrôle, l'entretien et la maintenance des installations et parties communes, s'il y en a, sont assurés par le Bailleur. Le coût correspondant en est réparti dans les charges au prorata des surfaces.

Le Bailleur pourra à tout moment se substituer au Preneur pour l'entretien de la vitrerie extérieure, des façades, des espaces verts ou des voiries afin de conserver au site une image de qualité. Il en sera de même dans le cas où la non-exécution par le Preneur de travaux à sa charge serait potentiellement source de dégradation des lieux loués ou de l'immeuble dont ils dépendent. Ainsi, en cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme du loyer suivant.

Le Preneur déclare connaître le fonctionnement de tous les appareils, équipements et installations à sa disposition. Sauf mention contraire dans l'état des lieux, il reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage par conséquent à les entretenir et à en justifier, et à les rendre tels en fin de jouissance.

PF 30

Le Preneur s'engage également à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice de dommages et intérêts. En cas de doute, il s'assura de leur résistance avant d'y déposer quoi que ce soit à même de les endommager.

Il sera responsable des dégradations et/ou pertes dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux ou de leurs aménagements et équipements.

D'une façon générale, tous travaux de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient devront être réalisés par le Preneur avec l'accord exprès et écrit du Bailleur, sans que la responsabilité du Preneur ne puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe accordée.

Le Preneur devra exécuter les travaux à ses frais conformément aux règles de l'art et à la législation en vigueur.

D'une façon générale, le Preneur devra au préalable soumettre à l'approbation du Bailleur un descriptif des travaux envisagés. Ce dernier s'oblige à répondre dans un délai de trente jours. Si autorisation lui est donnée et si la nature des travaux l'exige, le Preneur devra faire appel à un architecte de son choix. Avant le commencement des travaux et si leur nature porte sur les éléments constitutifs du bâtiment pouvant porter atteinte à sa solidité ou à tout autre élément pouvant le rendre impropre à sa destination, le Preneur devra souscrire une Police "Dommages Ouvrage" pour son compte et celui du Bailleur. Il devra s'assurer qu'il est suffisamment garanti pendant toute la durée des travaux contre tout dommage relevant de sa responsabilité et devra en justifier au Bailleur.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le Preneur s'engage par ailleurs à n'utiliser aucuns matériaux susceptibles de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux et/ ou de l'immeuble dont ils dépendent. Si les matériaux utilisés ou la manière dont ils ont été mis en œuvre venaient à être interdits ou non conformes, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur le tout sans recours contre le Bailleur.

Dans l'hypothèse où l'immeuble bénéficierait d'une certification environnementale, le Bailleur pourra missionner un bureau d'études aux fins de vérifier que les travaux du Preneur sont compatibles avec le maintien de cette certification, les frais de cette mission étant à la charge du Preneur. De manière générale, les travaux du Preneur ne devront pas avoir d'impact nuisible sur l'environnement tant écologique qu'esthétique de l'immeuble, et ne pas le dégrader.

PF BL

Enfin de bail, le Bailleur bénéficiera par voie d'accession - y compris en cas de jeu de la clause résolutoire - sans que le Preneur ne puisse en conséquence y porter atteinte, et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux et aménagements effectués dans les lieux loués soit lors de leur prise de possession, soit en cours de bail : finition, modification, amélioration ou réparation, à moins que le Bailleur ne préfère demander au Preneur la remise des lieux dans leur état d'origine, se réservant en outre le choix entre demander l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire de leur coût, qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer.

Lors de travaux effectués par le Bailleur pendant la durée du bail, le Preneur devra :

- souffrir, sans indemnité ni diminution de loyer, toutes réparations et tous travaux, exécutés dans les lieux loués et/ou environnants, quels qu'en soient les inconvénients et la durée et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.
- faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux et réparations, de ses meubles, agencements, aménagements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.
- supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement, remplacement des compteurs ou d'installations, déjà existants, pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone, de la fibre ou de tout autre réseau.

Le Bailleur, ou tout autre intervenant qu'il serait amené à se substituer, aura le droit d'installer, entretenir, réparer, remplacer les conduites, câbles et fils pouvant même desservir d'autres parties de l'ensemble immobilier et qui traverserait les locaux loués.

De même, il devra laisser faire et souffrir, et ce, par dérogation expresse à l'article 1723 du code civil, tous travaux de modification des locaux que le Bailleur se réserve le droit d'effectuer, ainsi que toutes les modifications des parties communes qui seraient effectuées par le Bailleur ou, le cas échéant, la copropriété, l'ASL ou l'AFUL, et renonce à toute indemnité de ce chef.)

PF BR

Le Bailleur devra immédiatement être informé de toute réparation à sa charge qui deviendrait nécessaire en cours de bail, quand bien même il n'en résulterait aucun dommage immédiat, sous peine d'être tenu de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence d'information.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qu'ils puissent en résulter pour l'exploitation de son activité ou pour pénétrer dans les locaux sauf à son initiative recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

ARTICLE 15 : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de protéger l'environnement, le Preneur prendra toutes les dispositions nécessaires et utiles ou celles édictées par les lois et les règlements en vigueur liés à son exploitation sur le site, en vue de préserver, en permanence, les lieux loués de toute forme de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Si l'environnement se trouvait pollué par action du Preneur ou de ses représentants, le Preneur en sera tenu responsable. Il fera procéder à tous travaux nécessaires afin de faire cesser la pollution ou l'atteinte à l'environnement et en faire disparaître toutes les conséquences.

En cas de constat avéré de pollution ou atteinte à l'environnement, soit le Preneur devra indemniser le Bailleur pour tous les frais engagés nécessaires pour constater la persistance ou l'élimination de ladite pollution, soit le Preneur prendra lui-même l'initiative de faire établir, à ses frais à dire d'expert, les rapports relatifs à la présence de la pollution.

Dans cette hypothèse, le Preneur sera tenu d'éliminer à ses frais, tous les désordres découlant de ladite pollution.

En fin de bail, le Preneur attestera qu'il n'a causé aucune pollution au site ou que, si une quelconque pollution s'est produite, toutes les conséquences de celle-ci ont été éliminées.

Le Bailleur se réserve le droit de faire contrôler la déclaration du Preneur par un expert désigné d'un commun accord par les parties, ou à défaut inscrit sur la liste des experts de la Cour d'Appel territorialement compétente.

FF BP

Le Preneur déclare également connaître l'aménagement des locaux, leurs caractéristiques en matière de sécurité et de normes à respecter pour leur usage. Il renonce à tous recours contre le Bailleur de ce chef.

Le Preneur s'oblige à déférer à toute demande de mise en conformité découlant qui viendraient à être imposées par l'administration du fait de son exploitation et ce, à ses frais exclusifs.

De même, le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, des travaux résultant d'une modification de la législation ou de la réglementation applicable aux installations visées par le présent bail.

A ce titre, le Bailleur s'oblige à communiquer au Preneur, toute demande ou injonction formulée par l'administration à ce titre, ceci ne dispensant pas le Preneur de se tenir informé de toute évolution de la réglementation, ni de se conformer à celle-ci.

De même, le Preneur s'engage, de façon plus générale, à faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs, de tout travaux ou de toute réclamation découlant de l'application de la législation environnementale, qu'il s'agisse de lois ou de règlements.

Le non-respect des charges et obligations prévues du présent article est susceptible d'entraîner la mise en jeu par le Bailleur de la clause résolutoire prévue à l'Article ci-après.

. Le Preneur relèvera et garantira le Bailleur de toute responsabilité pouvant résulter pour lui.

ARTICLE 16 : SOUS-LOCATION - CESSION

pf ep

Il est interdit au Preneur de sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux désignés ci-dessus, d'en concéder la jouissance sous quelque forme que ce soit -même temporairement et à titre gratuit ou précaire-, ou d'y domicilier qui que ce soit, à peine de résiliation immédiat du bail.

Le Preneur aura cependant la faculté de demander au Bailleur l'autorisation de concéder la jouissance des lieux loués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant l'identité de la personne physique ou morale, son objet social ou activité ainsi que la surface, la durée et le montant de la redevance qu'il souhaite proposer. Le Bailleur devra notifier son acceptation ou son refus dans les quinze jours. En cas d'accord, il sera appelé à concourir à l'acte et le projet de contrat devrait lui être adressé au préalable.

L'autorisation éventuellement donnée n'est pas cessible ; elle n'est accordée qu'au Preneur en ayant fait initialement la demande.

Il est rappelé que l'article L 145-31 du Code de Commerce prévoit que lorsque le loyer d'une sous-location est supérieur au loyer de la location principale, le Bailleur a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du bail principal.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-16 du Code de Commerce, le Preneur pourra céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Toute autre cession est interdite.

En cas de cession régulière, celle-ci comportera, conformément au droit commun, garantie solidaire du Cédant et du Cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du bail. Cette garantie solidaire prendra fin à l'expiration normale du bail nonobstant tout renouvellement ou prorogation. Le Bailleur doit d'autre part, être appelé à concourir à la cession par la notification prévue ci-après.

Cette formalité n'emporte pour autant ni adhésion par le Bailleur aux clauses de l'acte de cession, ni une quelconque novation à ses droits et actions.

Aucune cession ne saurait être réalisée s'il est dû des sommes au titre des loyers et charges par le Preneur.

PF BP

Toute cession devra être constatée par acte authentique auquel le Bailleur sera appelé à concourir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze (15) jours à l'avance, comportant communication intégrale du projet d'acte.

Les cessionnaires successifs devront s'obliger solidairement avec le Preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du Bail pendant 3 (trois) ans à compter de la cession.

Les conditions ci-avant déterminées s'imposeront en cas de fusion, d'apport en société ou de transmission universelle du patrimoine.

En cas de fusion, la société issue de la fusion prendra un engagement envers le Bailleur pour le paiement du loyer et de l'exécution des conditions et charges permettant au propriétaire d'exercer tous droits et actions directement contre cette société, le tout à peine de résiliation.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, la cession du droit au Bail ne pourra être effectuée que dans les conditions du présent article.

ARTICLE 17 : droit de préférence du preneur

Le Preneur dispose d'un droit de préférence dans l'hypothèse où le Bailleur envisagerait de vendre les locaux en cours de bail, si toutefois la nature de ces derniers les fait entrer dans le champ d'application de cette disposition de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce.

ARTICLE 18 : ESTHETIQUE - ENSEIGNE

PF 30

D'une manière générale, tout ce qui a trait à l'esthétique devra être soumis à l'approbation préalable du Bailleur en particulier :

- le Preneur ne pourra, en aucun cas, apposer des enseignes, affiches, bannières, banderoles, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.
- le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations éventuellement nécessaires de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.
- le Preneur aura à sa charge tous les frais, impôts, taxes ou autres se rapportant à l'installation, l'exploitation de sa publicité, tous les risques de responsabilité civile pour accidents causés aux tiers du fait de l'installation ou de l'existence de ladite enseigne sur l'emplacement loué. Pour les enseignes lumineuses, mats, panneaux, totem etc, il devra contracter une assurance pour couvrir les risques propres à leur nature, et en justifier à toute réquisition du Bailleur.
- sont également à la charge du Preneur, tous les dégâts pouvant survenir à l'immeuble et résultant de travaux d'installation et de dépose ou de l'existence de l'enseigne précitée sur l'emplacement, notamment les dégâts dus à un incendie. Le Preneur devra contracter une assurance pour couvrir ces risques et en justifier au Bailleur.
- l'installation de stores sur les façades de l'immeuble par le Preneur et ne pourra être effectuée qu'avec le consentement exprès du Bailleur par une entreprise approuvée par ce dernier, et ce afin de respecter l'homogénéité esthétique de l'immeuble et de le préserver de fixations, scellements ou percements malencontreux.
- en fin de bail, ou en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, le Preneur aura l'obligation formelle de démonter, à ses frais, toutes les enseignes lui appartenant, et de remettre en état l'emplacement où elles étaient déployées.

Le Bailleur se réserve la faculté d'installer tout panneau, sigle, totem, antenne, enseigne ou marque sur l'immeuble, sa toiture ou ses espaces extérieurs, communs ou privés.

PF 

Le Preneur devra par ailleurs souffrir, à tout moment, l'apposition d'écriteaux, d'affiches ou de tout autre dispositif publicitaire indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre, et ce aux emplacements convenant au Bailleur.

ARTICLE 19 : RECOURS EN RESPONSABILITE

Le Preneur et ses Assureurs renoncent à tous recours en responsabilité contre le Bailleur et ses Assureurs en cas de vols, pillages, destructions ou autres actes criminels ou délictueux commis dans les lieux loués, y compris sur les emplacements de stationnement, le Bailleur n'assurant notamment aucune obligation de surveillance et ne garantissant, conformément à l'article 1725 du Code Civil, aucun trouble de fait pouvant être apporté par des tiers.

Le Preneur renonce également à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et à toute demande en réduction de loyer si, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, il y a interruption, mauvais fonctionnement ou suppression des divers services et équipements communs et notamment de toutes les sources d'énergie et de fluide quelconque, ou si le personnel affecté au fonctionnement des services communs excède ses obligations contractuelles et professionnelles.

Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur en cas d'inondation par refoulements d'égouts, humidité, infiltrations et fuites, le Bailleur n'étant pas tenu responsable des matériels et marchandises détériorés ou de tous autres dégâts.

Le Preneur devra exercer directement son droit de recours contre tous co-locataires, voisins ou tiers en cas de dommages qui leur seraient imputables.

Le Preneur devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels, matériels ou immatériels occasionnés à des tiers ou à des voisins, par suite de l'exploitation du fonds, sans pouvoir rechercher ou mettre en cause la responsabilité du Bailleur.

Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché, de toutes réclamations faites par des voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, parasites ou trépidations causées par ses activités.

PP DP

ARTICLE 20 : VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra réserver au Bailleur ou aux personnes le représentant le droit d'entrée aux heures ouvrables dans les locaux loués, afin de faire prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter.

ARTICLE 21 : MODIFICATION - TOLERANCES - INDIVISIBILITE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit, cette modification ne pourra en conséquence en aucun cas être déduite de simples tolérances du Bailleur ou de ses représentant, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Les conditions du présent bail sont établies pour la durée de celui-ci ; en conséquence, les parties renoncent expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code Civil pour demander quelque modification que ce soit en cours de bail.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-Preneurs, du fait du bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

En outre, le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute modification significative de ses statuts (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de dirigeants sociaux ou de siège social).

PF RB

ARTICLE 22 : RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur est tenu de prévenir le Bailleur du jour de son déménagement au moins un mois à l'avance et, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, de justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous loyers et accessoires. Il devra également rendre en bon état les lieux loués et pour cela avoir réalisé au préalable les réparations qui pourraient lui incomber

Le déménagement du Preneur et tous les travaux de remise en état devront être réalisés pendant la durée du présent bail de telle sorte qu'au plus tard le dernier jour de location le bâtiment soit parfaitement vide et nettoyé, et tous les travaux de remise en état achevés, le Bailleur devant pouvoir relouer les lieux dès le jour suivant la fin du bail, s'il le désire.

A cet effet, un pré-état des lieux pourra être dressé à la demande de l'une des parties, -l'autre s'obligeant alors à accéder à cette demande - pour permettre au Preneur de prévoir à l'avance les travaux qu'il aura à réaliser.

Lors de la restitution des lieux, qu'il s'agisse de remise volontaire ou forcée, il sera dressé un état des lieux définitif à frais partagés s'il en occasionne, comportant relevé des réparations restant à effectuer pouvant incomber au Preneur.

Cet état des lieux se fera en présence du Preneur dûment convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au moins 8 jours à l'avance. En cas d'absence du Preneur, l'état des lieux, réputé contradictoire à son égard, lui sera opposable, sans restrictions ni réserves.

Dans l'hypothèse où un pré-état des lieux aurait été réalisé, il est expressément convenu entre les parties que ce constat intermédiaire ne revêt aucun caractère définitif. En conséquence, la non identification, pour quelque raison que ce soit, de certains désordres ne vaut pas abandon par le Bailleur de sa demande de remise en état si, lors de l'état des lieux définitif il était constaté d'autres réparations ou travaux incombant au Preneur.

Le coût des réparations incombant au Preneur, non réalisées au jour de la restitution des lieux, sera prélevé sur le dépôt de garantie. Si ce dernier d'aurait insuffisant, le solde serait facturé au Preneur. Ces réparations à effectuer étant la conséquence du non-respect par le Preneur d'une de ses obligations fondamentales envers le Bailleur en matière d'entretien et de restitution des locaux loués, le Preneur renonce à toute contestation

px BP

concernant les montants restant à sa charge. Il s'engage à les régler immédiatement, sur production des devis en établissant le coût.

Si l'activité exploitée par le Preneur relève de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, le Preneur devra respecter les obligations résultant des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, notamment, il s'engage à procéder à toute déclaration auprès des autorités administratives ainsi qu'à la réalisation des travaux de remise en état s'imposant au « *dernier exploitant* » au sens des textes susvisés lors de la restitution des locaux, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

L'immobilisation des locaux au-delà de la fin du bail – qu'il s'agisse d'achever leur déménagement, leur nettoyage ou de réparations à la charge du Preneur à y mener – donnera lieu à facturation selon les dispositions ci-après. Ces sommes seront directement imputées sur le dépôt de garantie. Au cas où il s'avérerait insuffisant, le Preneur s'engage à régler immédiatement les sommes restant dues.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des locaux après la date d'effet de résiliation de plein droit, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du dernier loyer, majoré de 50 % et augmenté des charges et accessoires dus en vertu du présent bail et de la TVA, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification de tout préjudice effectivement subi, sans que la présente clause ne vaille accord du Bailleur à un maintien du Preneur dans les locaux.

ARTICLE 23 - RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL SUITE A UN SINISTRE

En cas de destruction totale des locaux pour cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit.

En cas de destruction partielle des locaux, il est convenu que si les travaux devaient avoir une durée inférieure à 90 jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le bail se poursuivrait dans les mêmes conditions et les travaux de reconstruction seraient entrepris par le Bailleur, celui-ci conservant seul le droit au remboursement de ses constructions auprès de sa compagnie d'assurance. Les parties entendent se conformer aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil dans le cas où le Preneur serait dans l'incapacité de poursuivre son activité le temps de l'accomplissement des travaux de réparations menés par le Bailleur, rendus nécessaires du fait du sinistre.

pe ed

Si cependant lesdits travaux devaient avoir une durée supérieure à 90 jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourraient résilier d'un commun accord le présent bail, sans indemnité de part et d'autre, et ce, dans les 30 jours du dépôt du rapport de l'architecte

ARTICLE 24 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou de ses annexes ou des dispositions résultant de la loi, et un mois après mise en demeure, sommation ou commandement de faire délivré au Preneur par acte extrajudiciaire, resté sans effet, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total du dépôt de garantie et des loyers d'avance resteront acquis au Bailleur, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation de préjudices résultant des agissements du Preneur.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas d'occupation des locaux au-delà de la date d'effet de résiliation sera calculée selon les disposition précédemment précisées.

ARTICLE 25 : ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE

Le Bailleur et le Preneur font élection de domicile chacun en leur siège indiqué dans le préambule.

PF 

Pour tous litiges relatifs aux présentes relevant tant du droit commun que de l'application des règles contractuelles, les parties attribuent compétence aux tribunaux de la situation des lieux loués, nonobstant la pluralité des défendeurs ou tout appel en garantie.

ARTICLE 26 : FRAIS

Les frais et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront supportés en parts égales par les parties, y compris ceux éventuellement occasionnés par le dépôt d'acte au rang des minutes de tout notaire. Dans cette dernière hypothèse, les parties acceptent de se soumettre aux formalités correspondantes.

ARTICLE 27 – INFORMATION

Sont annexés aux présentes à titre d'information :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE)
- un état des risques naturels, miniers et technologiques.

Le Bailleur déclare à cet égard que les locaux objets des présentes n'ont subi à sa connaissance aucun d'assurance, en application de l'article L 125-2 ou L 128 -2 du Code des assurances, et ce depuis qu'il en est propriétaire, et qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement d'un tel sinistre ayant affecté lesdits locaux

- une copie ou une synthèse du diagnostic technique amiante (DTA) *(si immeuble concerné)*.

PF

Il est précisé que ces états et diagnostics n'ont qu'une valeur informative. Le Preneur ne pourra s'en prévaloir contre le Bailleur, ne rechercher ce dernier en cas d'inexactitude dans les informations communiquées par les prestataires les ayant établis.

En cas de cession, sous-location, mise à disposition, concession de jouissance ou toute autre forme d'hébergement, le Preneur s'oblige à communiquer au tiers concerné une copie desdits état et diagnostics, ainsi que toute pièce annexée au présent bail ou transmise postérieurement à sa signature pouvant avoir une incidence sur son choix d'occuper les locaux, de telle sorte que le bailleur ne puisse être recherché de ce fait.

L'immeuble dont dépendent les lieux loués n'étant pas livré / n'ayant pas été exploité suffisamment longtemps pour qu'un profil de consommation puisse être établi, les parties constatent l'impossibilité de faire réaliser le Diagnostic de Performance Energétique et renoncent de ce fait à se prévaloir de cette absence pour revendiquer une nullité du bail.

ARTICLE 28 - CONDITIONS PARTICULIERES

Travaux effectués par le Preneur :

Le Preneur est expressément autorisé à effectuer sous sa responsabilité et à ses frais les travaux suivants :

- une application de résines sur l'ensemble de la mezzanine pour l'exposition aux clients Ces résines, à la fin du bail, seront enlevées par le preneur pour laisser le sol de la mezzanine aussi net qu'à l'arrivée dans le local au début du bail.

-

Franchise de loyer : le Preneur bénéficiera d'une franchise de loyer de 1.5 mois si le bail est signé avant le 15/12/2020 et l'entrée dans les lieux à la même date, (les charges restant dues à compter de la prise d'effet du bail),

Autre condition particulière :

PK AB

Néant

Tous les aménagements ou dérogations aux dispositions du présent bail et toutes les modulations du loyer ou des charges (franchises, étalement, étagement ou autre) résultant du présent article ou de tout autre, ou d'avenants ultérieurs, n'ont été consentis que pour la durée de celui-ci et ne sauraient être reconduits à l'occasion de son ou de ses renouvellements.

ARTICLE 29 : ANNEXES

Sont annexés ce jour aux présentes :

- Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- Dossier Technique Amiante « DTA » et/ou la fiche récapitulative (*si immeuble concerné*)
- Diagnostic de Performance Energétique « DPE »
- Autorisation de prélèvement + RIB du Preneur (à fournir par le preneur)
- Modèle garantie bancaire à première demande

Il sera en outre ultérieurement joint à ces annexes :

- Etat des lieux d'entrée
- PV de levée de réserves

PF PB

Fait à **LAMBESC**
Le **10/12/2020**
En **2** exemplaires.

LE BAILLEUR

"Lu et Approuvé"

Lu et approuvé

P. FONTANA

DESPINA DE VRONDADOS
SCI au capital de 10 000 €
24, rue Arnaud - 13007 MARSEILLE
Tél. 06 61 13 82 54
scidespdevronda@gmail.com
SIREN 841 350 697 RCS Marseille

LE PRENEUR

"Lu et Approuvé"

Lu et approuvé





SAS Ekip-R
765 bld des ventadouiro
13300 SALON DE PROVENCE
04 88 60 58 91
Siret: 87934066900016 APE:4333Z
RCS SALON DE PROVENCE
N° TVA FR28879340669

