

CERTIFICAT DE MESURAGE « SURFACE HABITABLE »

Objet

La présente mission consiste à mesurer la surface habitable du local situé :

**14, rue des Arts
CAPPELLE-LA-GRANDE (59180)**

(En vertu de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation)

Donneur d'Ordre

FONCIERE DU LITTORAL
124, rue du Magasin Général
59140 DUNKERQUE

Local visité

14, rue des Arts
59180 CAPPELLE-LA-GRANDE

Désignation des pièces visitées

Nature et Description de l'appartement	Superficie en m ²
- local commercial	65.38 m ²
Superficie totale	65.38 m²

En conséquence, après relevé du 17/04/25

Je soussigné, **Benoît SURET**, Géomètre-Expert au sein de la SELARL BOGAERT & GOZÉ, inscrite au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le numéro STR_00000112

Certifie que la superficie habitable est de 65.38 m²
(soixante-cinq mètres carrés et trente-huit décimètres carrés)

Fait à DUNKERQUE, le 18 Avril 2025

Le Géomètre-Expert
Benoît SURET



Département du Nord

Commune de Cappelle-la-Grande

Section AB

14, rue des Arts

Mesurage d'un local commercial

PLAN D'INTERIEUR

Systeme de projection altimétrique : - sans objet -
Systeme de projection planimétrique : Pas de projection

Modifications	Date	Auteur
Création du plan	18/04/25	B. SURET

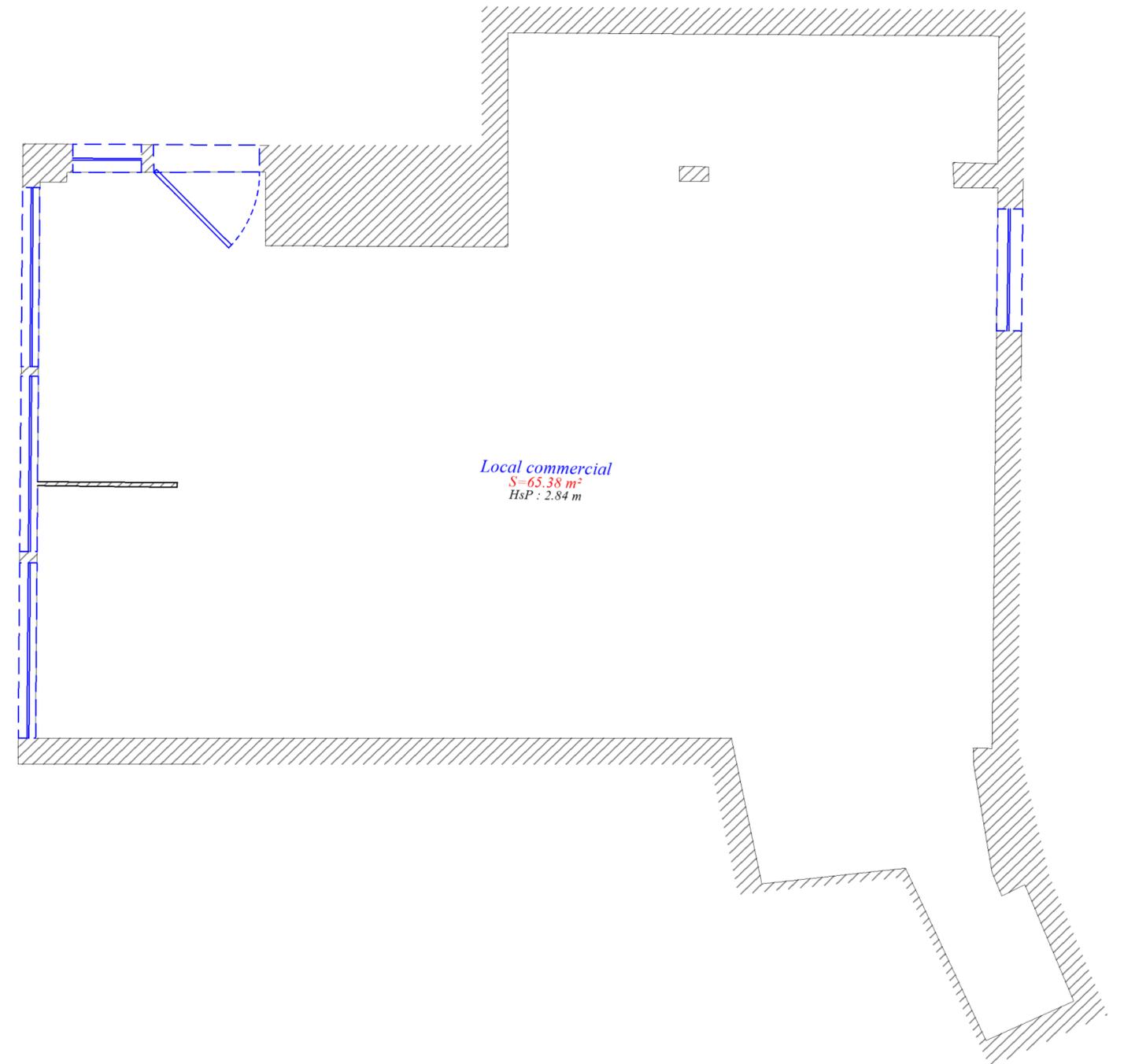
Siège Social BÉTHUNE
1485, rue de l'université
Technoparc Futura - BP583
62411 BETHUNE CEDEX
Tél : 03.21.57.30.54

Agence de LILLERS
6, rue Fossé Cave
62190 LILLERS
Tél : 03.21.61.02.33

Agence de DUNKERQUE
52, rue Henri Terquem
59140 DUNKERQUE
Tél : 03.28.66.76.79

www.bg-expert.fr
contact@bg-expert.fr

Rue des Arts



BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

LA FONCIERE DU LITTORAL DUNKERQUOIS, Société anonyme d'économie mixte locale, identifiée au RCS de Dunkerque sous le numéro 948 878 590, dont le siège est situé 124 rue du magasin général 59140 Dunkerque représentée par Monsieur Christophe Bocquin, directeur général délégué dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "le bailleur"
DE PREMIERE PART

ET :

La Société , Société par (statut) , au capital deeuros, immatriculéau RCS d'.....s dont le siège social est situé au

Ici représentée par **M**..... ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de de ladite société,

Ci-après dénommée "le preneur"
DE SECONDE PART

Sommaire

PRESENCE - REPRESENTATION	3
ETAT – CAPACITE	3
DECLARATIONS PREALABLES.....	3
IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT	4
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 - DESIGNATION	5
ARTICLE 2 – DUREE.....	5
ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX	6
ARTICLE 4 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE	6
ARTICLE 5 - ENTRETIEN.....	8
ARTICLE 6 - TRAVAUX — INSTALLATIONS — AMENAGEMENTS	9
ARTICLE 7 - ASSURANCES	12
ARTICLE 8 - TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR	14
ARTICLE 9 - CESSION DE BAIL- SOUS-LOCATION	15
ARTICLE 10 - FACULTÉ DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR.....	16
ARTICLE 11 - LOYER ET REVISION	16
ARTICLE 12 - RESTITUTION DES LIEUX.....	19
ARTICLE 13 - CLAUSE RESOLUTOIRE.....	20
ARTICLE 14 – GARANTIES	20
ARTICLE 15 - DEPOT DE GARANTIE.....	21
ARTICLE 16 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE	22
ARTICLE 17 – T.V.A	22
ARTICLE 18 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION ET ELECTION DE DOMICILE.....	22
ARTICLE 19 – ENVIRONNEMENT	22
ARTICLE 20 – DECRET TERTIAIRE	24
ARTICLE 21 – MENTION LEGALE D’INFORMATION ET TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES	26
TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES	27
PIECES JOINTES :	28

PRESENCE - REPRESENTATION

Les personnes signataires ont tous pouvoirs pour signer l'acte de bail commercial en vertu :

- Des statuts de la société donnant pouvoir au gérant, plus généralement représentant légal ou au Président Directeur Général pour signer le présent bail dont copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée au présent acte ;
- Soit de la délibération du conseil d'administration autorisant le signataire à signer ledit bail ;
- Soit de la délégation de pouvoir autorisant le signataire à engager la société qu'il représente pour la signature du bail, dont copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée au présent acte après mention.
- Soit en vertu d'un mandat donnant pouvoir au signataire qui demeurera annexé au présent acte.

ETAT – CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Si le preneur est une personne morale, il devra informer le bailleur sans délai, de toute modification des statuts ou changement d'état de ladite personne morale.

DECLARATIONS PREALABLES

Les parties déclarent que les clauses et conditions du bail ont fait l'objet, préalablement à la signature, de négociations et discussions entre elles et/ou entre leurs conseils respectifs.

Les parties reconnaissent que toutes les clauses du bail librement négociées participent à l'économie générale du contrat, de sorte que l'ensemble des stipulations constitue un équilibre global qualifiant le bail de contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa 1^{er} du code civil.

Le présent bail est divisé en deux parties qui forment un tout indivisible, à savoir une première partie intitulée « CONDITIONS GENERALES » et une seconde partie intitulée « CONDITIONS PARTICULIERES ».

En cas de contradiction entre les deux parties, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

Le bailleur donne par les présentes à bail à loyer à titre commercial conformément au décret du 30 Septembre 1953 modifié et codifié dans le code de commerce au livre 1^{er} « *Du commerce en général* », titre IV « *Du fonds de commerce* », Chapitre 5 « *Du bail commercial* » dans sa partie législative et réglementaire, au preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés :

Description du(des) local(aux) mis à bail :

Ceci étant précisé, il est exposé ce qui suit :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, un local dont les caractéristiques sont décrites en deuxième partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » du présent bail.

Les lieux loués existent sans exception ni réserve ; le preneur déclare parfaitement les connaître et dispense le bailleur d'une plus ample désignation. Si les lieux loués sont à usage de commerce et d'habitation, les parties soumettent expressément ledit bail dans son intégralité au décret du 30 Septembre 1953 modifié et codifié dans le code de commerce au livre 1^{er} « *Du commerce en général* », titre IV « *Du fonds de commerce* », Chapitre 5 « *Du bail commercial* » dans sa partie législative et réglementaire, étant entendu que les lieux loués forment un ensemble considéré comme indivisible.

Le preneur ne pourra modifier l'affectation, au sens de l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, des lieux loués, sous peine de résiliation du présent bail.

Les surfaces éventuellement visées au présent article ou dans les pièces annexées au bail sont des surfaces utiles, données à titre indicatif. Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces éventuellement mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent, ce que le preneur accepte expressément.

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de dix années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date précisée en deuxième partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » du présent bail.

Cette durée ne fait toutefois pas obstacle à la faculté accordée au preneur de donner congé en application de l'article L 145-4 du code de commerce par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception à l'expiration d'une période triennale, en respectant un préavis de six mois, et au bailleur dans les formes et délai de l'article L. 145-9.

Le bailleur invite le preneur à délivrer son congé par acte extrajudiciaire afin de s'assurer de la bonne délivrance de l'acte et de sa date de remise. Dans l'hypothèse où le congé serait notifié par lettre recommandée avec avis de réception, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée

par acte extrajudiciaire. En outre, le congé s'il émane du Preneur devra être adressé, à peine de nullité au siège social du Bailleur.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Le preneur devra exploiter les locaux personnellement.

Les locaux présentement loués au Preneur devront être exclusivement affectés par celui-ci à l'usage défini en deuxième partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » du présent bail.

L'autorisation donnée au preneur d'exercer les activités n'implique de la part du bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaire à quelque titre que ce soit.

Le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même spontanément, la destination ci-dessus énoncée, ni changer la nature du commerce exploité dans les locaux, objet du présent bail, ou adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires.

Il est rappelé en tant que de besoin que la location et les activités autorisées sont considérées comme un tout indivisible, ayant un caractère commercial pour le tout.

Le preneur devra être immatriculé au registre du commerce et des sociétés des lieux loués pour l'activité exploitée pendant toute la période d'exploitation sans discontinuité.

Compte tenu de cette qualité de professionnel du preneur, ce dernier déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des lieux et des travaux qui pourraient être demandés par l'administration au regard de cette activité souhaitée expressément par le preneur, le tout aux frais du preneur.

Le preneur renonce dès à présent et en pleine connaissance de cause, compte tenu de ses qualités professionnelles, à toute instance et action à l'encontre du bailleur du chef de la mise en conformité des lieux loués par rapport à la destination des lieux d'une part, et à l'exploitation et l'occupation des locaux loués d'autre part.

Il est rappelé qu'en application des dispositions du second alinéa de l'article R.145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

ARTICLE 4 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille, suivant leur destination.

Il prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni

aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future. Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur pour vice de construction apparent ou caché de l'immeuble dans lequel sont exploités les locaux.

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux, objet du présent du bail, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le preneur qui s'y oblige, à l'exclusion des modifications qui seraient comprises dans les travaux prévus à l'article 606 du Code civil, à moins que les travaux soient rendus nécessaires par un manquement du locataire au respect de ses obligations ou du fait de ses propres travaux. Les travaux devraient être réalisés par le preneur dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse pas être recherchée.

La présente clause s'appliquera notamment en cas de travaux rendus nécessaires pour l'application de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 faisant obligation aux établissements recevant du public d'être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap et aux personnes à mobilité réduite.

Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve sont à la charge du preneur, à moins que les travaux relèvent des grosses réparations, indépendamment des dispositions présentes aux trois premiers paragraphes du présent article.

Le preneur tiendra constamment garnis les locaux pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

Le preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation et d'exploitation effective.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieu et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité ou à l'occupation paisible des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés, et en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Le preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués. Il ne pourra notamment rechercher la responsabilité du bailleur dans le cas où un poste de gardien existant serait supprimé.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, un mois après sommation restée infructueuse.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc..., non plus qu'en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou tout autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le bailleur, sauf les cas de la responsabilité personnelle du Bailleur dans la survenance des interruptions ou sinistres.

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété ou de division en volumes pour l'immeuble, le preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires. Le preneur déclare expressément avoir reçu, dès avant ce jour, les documents indiqués.

ARTICLE 5 - ENTRETIEN

Le preneur devra entretenir à ses frais les lieux loués et les espaces extérieurs (espaces verts, parkings, toiture, etc. ; cette liste n'étant pas limitative) en parfait état de toutes les réparations locatives et d'entretien.

Il devra participer financièrement, à proportion de sa quote-part, aux travaux de façade et éventuellement la réfection, la réparation, la restauration, le renforcement et le remplacement des matériaux des murs de façade des lieux loués, et en supporter le coût,

A cet égard, le preneur devra, pour l'exécution des travaux, recueillir préalablement l'accord du bailleur et se conformer aux prescriptions de l'architecte du bailleur, qui pourra intervenir à tout moment pendant l'exécution des travaux et jusqu'à leur réception, et devra également se conformer éventuellement aux prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France, si son intervention s'avère nécessaire ou obligatoire, les frais d'architectes étant alors à charge du preneur.

Il devra faire entretenir, réparer et refaire ou remplacer en totalité à ses frais, si besoin est, l'ensemble des équipements, notamment les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, fenêtres, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries et menuiseries, électricité, plomberie, fumisterie, chauffage, chaudière et sanitaires, autant de fois que nécessaire et dès lors que ces travaux sont rendus nécessaires par l'activité exercée par le preneur.

Les travaux touchant à la façade restent à la charge exclusive du bailleur.

Le preneur devra également apporter tous ses soins pour le parfait fonctionnement de toutes les canalisations et robinetteries d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et

effectuer à ses frais la mise aux normes des installations d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage.

Etant précisé que ces travaux de réparation et d'entretien sont compris dans la quote-part de charges communes tel que prévue en conditions particulières du présent bail.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Le Preneur devra effectuer à ses frais toutes réparations et réfections qui seraient nécessitées dans les lieux loués, soit par vétusté ou par force majeure, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, ou de toute autre personne.

Il devra prévenir sans aucun retard et par lettre recommandée avec accusé de réception le bailleur de toute atteinte qui serait portée directement ou indirectement à la propriété.

ARTICLE 6 - TRAVAUX — INSTALLATIONS — AMENAGEMENTS

Le preneur devra satisfaire à ses frais à toutes les prescriptions légales et administratives d'hygiène, de salubrité, d'accessibilité et de sécurité, et à tous les règlements, avis et prescriptions des commissions d'hygiène, de salubrité publique, d'accessibilité, et de sécurité incombant à sa profession, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le preneur devra effectuer à ses frais tous les travaux de mise en conformité du local à une réglementation en vigueur à la date de la signature des présentes ou à venir (tels que mise aux normes incendie, électricité, accessibilité sans que cette liste soit exhaustive) et tous les travaux qui pourraient être imposés par l'administration, ainsi que ceux rendus nécessaires soit par vétusté, soit par force majeure ou vice de construction caché ou apparent.

Il devra notamment procéder à ses frais aux travaux éventuels relatifs à la mise en conformité des normes incendie, et prendre toute mesure pour limiter les nuisances acoustiques pour le voisinage.

Les travaux visant à éliminer les termites et les insectes xylophages ou à lutter contre le saturnisme, la mise aux normes environnementales, l'accès aux personnes handicapées sont à la charge du preneur, sans que cette liste soit exhaustive.

Dans l'hypothèse de l'existence d'un plafond coupe-feu, de ne jamais percer le plafond coupe-feu, afin de préserver les matériaux de la stabilité nécessaire et réglementaire au feu.

Le preneur devra satisfaire, en proportion de sa quote-part, à toutes les charges de ville, de police, de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de telle manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, les taxes professionnelles, sa cotisation foncière des entreprises, la taxe sur les enseignes et

tous autres impôts lui incombant, et de justifier du paiement à toute réquisition du bailleur.

Il remboursera chaque année au bailleur, par quart et en même temps que chaque terme de loyer, la part afférente aux locaux loués et le cas échéant sa quote-part au titre des parties communes, les charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe sur les revenus locatifs, et plus généralement dans toutes les contributions et taxes actuelles et futures que tout propriétaire est et sera fondé à récupérer sur le locataire, la part afférente aux locaux loués et le cas échéant sa quote-part au titre des parties communes dans toutes les contributions et taxes, foncières – y compris les frais de confection des rôles de la taxe foncière- et autres de toute nature (exemple : la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et de stationnement (TSCBS article 231 ter CGI), la taxe locale sur les enseignes et publicité extérieure, la contribution sur les revenus locatifs, toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présentes ou à venir, assises ou à asseoir sur le local, les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, etc.) auxquelles l'immeuble dont font partie les locaux loués peut et pourra être assujéti ou donner lieu, tant au profit de l'Etat que des collectivités locales, et qui incombent au propriétaire sans être légalement récupérables de plein droit sur le locataire.

Le bailleur tient à disposition du preneur les pièces justificatives des charges dont il est prévu le remboursement par le preneur au bailleur.

Le montant des charges est susceptible de varier à la suite de modifications de l'ensemble immobilier ou de toute autre cause affectant les parties communes ou à usage commun.

Le preneur paiera sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires ainsi que la location desdits compteurs, et se substituera au paiement des redevances susdites non réglées par le cédant, lors de la cession.

A défaut de compteurs existants pour l'eau et le gaz, les charges afférentes à ces consommations seront calculées en fonction de la surface des locaux donnés à bail.

Enfin, le Preneur s'engage à supporter directement entre les mains du bailleur ou de son mandataire désigné par lui, en sus de son loyer, sa quote-part du montant des honoraires dus au titre de la gestion des charges et de la gestion technique de l'immeuble, que cette gestion soit déléguée à une ou plusieurs tierces personne ou assurée directement par le bailleur.

Le bailleur reste libre de réaliser au cours du bail tous travaux dans les parties communes y compris ceux changeant la distribution de l'ensemble immobilier dont font partie les lieux loués.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, l'ensemble des charges, travaux, impôts, taxes et redevances des parties communes d'utilité

commune, ou à usage collectif (à titre énonciatif et non limitatif, l'entretien, les réparations et la maintenance des parties à l'usage général de l'Ensemble Immobilier comprend également leurs accessoires, équipements et installations techniques, les parkings, les espaces verts ou non utilisés, le mobilier urbain, les installations d'agrément, les monte charges, les locaux pré-collecte des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les toilettes, les circulations intérieures horizontales et verticales, les objets mobiliers, matériel, outillage ustensile et fournitures, les rémunérations et charges sociales du personnel technique et administratif de l'Ensemble Immobilier et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, la taxe foncière intégrant les frais de confection des rôles, la prime d'assurance, etc.) , à l'exception de ceux non imputables au sens de l'article R.145-35 du code de commerce, seront répartis entre les différents locataires ou autres occupants de l'ensemble immobilier en fonction de la surface exploitée de leur local et de la quote-part des parties communes de l'ensemble immobilier.

Le preneur ne pourra effectuer aucune installation d'auvent, marquise, tente mobile ou store extérieur quelconques.

Il ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun travail bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autre.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque endroit que ce soit des locaux présentement loués, des marchandises ou autres objets qui dégageraient des odeurs désagréables, ou qui présenteraient des risques sérieux, quelle qu'en soit la nature, et plus précisément des risques d'incendie.

Il ne pourra faire aucun déchargement, déballage, ni dépôt, même temporaire ou accidentel, de marchandises ou objets quelconques dans l'entrée de l'immeuble ou les autres parties communes.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'enseigne, d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture, sur ou derrière la vitrine ou toute autre matérialisation de façade, ainsi que sur la ou les façades est interdite, sauf la pose d'un totem selon respect de la charge graphique du bailleur annexé au présent bail.

Le preneur devra laisser le bailleur et/ou son représentant, architecte, entrepreneur ou ouvrier, pénétrer dans les lieux loués et les visiter au moins deux fois par an pour s'assurer de leur état.

Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du bail, ou, en cas de mise en vente de l'immeuble, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire.

Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que les jours ouvrés et seulement de 10 heures à 18 heures.

L'article L 145-40-2 du code de commerce prévoit que :

« *Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur*

répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs. »

Le bailleur annexe au présent bail les pièces suivantes :

- inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au preneur, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur.

- Un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la conclusion du bail, assorti d'un budget prévisionnel ;

- Un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les trois années précédant la conclusion du présent bail, précisant leur coût.

L'inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au preneur donne lieu à un état récapitulatif annuel, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, lequel est communiqué par le bailleur ou son mandataire au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

ARTICLE 7 - ASSURANCES

Le preneur a l'obligation de mettre en place les assurances obligatoires relatives aux responsabilités et garanties édictées aux articles 1792 et suivants du code civil pour les travaux éventuels dont il a la charge ou qu'il a entrepris après accord du bailleur, dont il devra fournir une attestation au bailleur.

Il devra en outre souscrire personnellement une assurance couvrant ses risques locatifs, ses marchandises, son mobilier ainsi que le matériel lui appartenant ou mis à sa disposition, ceci au minimum contre les événements indiqués ci-avant, et assurer également le bris de glaces.

De convention expresse, les indemnités versées en cas de sinistre touchant à l'état du local loué reviendront au bailleur, à concurrence des sommes représentatives de la destruction totale ou partielle ou de la détérioration de l'immeuble, ainsi que du montant des loyers dus ou restant à devoir jusqu'à la reprise d'exploitation des locaux. En tant que besoin, le preneur subroge sans réserve le bailleur dans ses droits et indemnisations, dans la mesure des sommes ci-dessus.

Les polices d'assurance du preneur devront obligatoirement stipuler que le preneur et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre le bailleur.

Également, le bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le preneur et ses assureurs.

Le ou les contrats d'assurance concernés devront être souscrits auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le preneur s'engage à fournir une attestation justifiant des garanties souscrites ainsi que du paiement des primes à leur échéance.

En cas de destruction totale ou partielle des lieux loués par suite d'incendie ou toute autre cause, le présent bail sera résilié purement et simplement et de plein droit si bon semble au bailleur, sans indemnité, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer. Par partielle, il faut entendre une destruction équivalente à 50 % des lieux loués.

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, 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 bruits, causés par lui, son personnel ou sa clientèle ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, de lui rembourser sans délai.

Le preneur devra faire 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 de se pourvoir directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

Le preneur s'engage à renoncer à invoquer à l'encontre du bailleur les dispositions de l'article 1195 du Code civil en cas de changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat.

Il renonce également à engager la responsabilité du bailleur et/ou à se soustraire à ses obligations contractuelles en cas d'impossibilité d'exploiter résultant d'un cas de force majeure.

ARTICLE 8 - TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

Il est ici précisé que cette autorisation du bailleur est un préalable obligatoire à la réalisation de tous travaux quel qu'en soit le motif et notamment les travaux de mise aux normes tels que l'accessibilité, l'hygiène, la sécurité, etc.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur et du bureau d'études et de contrôle, dont les honoraires seront à la charge du preneur. Le preneur ne pourra plus supprimer les travaux autorisés ainsi exécutés, même au cours du présent bail, sans le consentement du bailleur, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Le preneur devra prévenir le bailleur des travaux d'aménagement ne nécessitant pas d'autorisation préalable comme ci-dessus prévu, réalisés dans les lieux loués et lui en décrire la teneur.

Le preneur, pour les travaux qu'il fait réaliser, au même titre que ses intervenants, assume les responsabilités découlant des lois, règlements et normes en vigueur, et notamment les responsabilités et garanties édictées par le code civil (articles 1240 et suivants, articles 1792 et suivants).

Le preneur ainsi que chaque intervenant, est responsable de tout dommage résultant de ses actes, de ses biens et des personnes dont il est responsable, notamment de ses sous-traitants, que ces dommages surviennent avant ou en cours d'études, durant les travaux et après achèvement de ceux-ci.

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de toucher l'esthétique de l'immeuble dont dépendent les lieux loués devra être soumis à l'approbation préalable et par écrit du Bailleur, étant précisé qu'aucune modification de la façade ou l'affichage sur les vitres de l'immeuble ne sera accepté par le bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués deviendront, au fur et à mesure de leur exécution, la propriété du bailleur, sans indemnité de sa part, à moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux loués dans l'état primitif où ils se trouvaient, aux frais du preneur, ce qu'il aura toujours le droit de faire, même s'il a autorisé les travaux. Le bailleur pourra se prévaloir desdits travaux en fin de bail ou ultérieurement pour faire fixer le loyer en renouvellement à la valeur locative.

Le preneur souffrira que le bailleur fasse à l'immeuble dont dépendent les locaux présentement loués, tous travaux de reconstruction, surélévation, agrandissement qu'il jugera nécessaires, pendant le cours du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette durée excéderait quarante jours à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer.

Il devra également supporter, de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les locaux loués ; alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins s'il y a lieu.

Par dérogation aux deux paragraphes qui précèdent, le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour tenter de limiter la gêne qui pourrait en résulter en termes de visibilité du local et d'accessibilité au local, hormis les réparations urgentes visées par l'article 1724 du Code civil.

ARTICLE 9 - CESSION DE BAIL- SOUS-LOCATION

Le Preneur devra occuper et exploiter personnellement les lieux et ne pourra héberger aucun occupant même provisoirement et à titre gratuit, ni prêter les lieux en tout ou en partie et même occasionnellement.

Toute sous-location est interdite sauf autorisation préalable expresse du Bailleur sous forme d'avenant au bail et dans les conditions définies par lui. Le cas échéant, l'autorisation de sous-location - totale ou partielle - ne portera aucune atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du local expressément stipulée par les Parties ; elle ne devra, d'autre part, comporter aucune modification aux règles de détermination du loyer.

Il est en outre interdit au Preneur de céder ou d'apporter son droit au présent bail à une société si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce.

Dans tous les cas, la cession ou l'apport ne pourra être réalisé qu'après qu'un projet ait été communiqué au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception et que le cessionnaire ait reçu son agrément. Le Bailleur devra faire connaître ses observations dans le mois de la notification qui lui en sera faite.

Le Bailleur devra également avoir été appelé à la signature de l'acte de cession ou de l'apport ; un exemplaire original de la cession ou de l'apport dûment enregistré devra être remis au Bailleur pour lui servir de titre.

Le Preneur restera garant solidaire du ou des bénéficiaires du bail à la suite des cessions ou apports, pour une durée de trois ans à compter de la prise d'effet de la cession ou de l'apport, conformément aux dispositions de l'article de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, quelle que soit la nature des sommes dues au Bailleur, de même, le ou les cessionnaires ou le ou les bénéficiaires de l'apport resteront garants solidaires du cédant pour toute somme qui resterait due par celui-ci. Cette clause devra impérativement être reproduite dans la cession ou l'apport.

En outre, et par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur pourra informer le ou les Cédant(s) de tout défaut de paiement du Cessionnaire dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

ARTICLE 10 - FACULTÉ DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Dans le cas où pendant la durée du bail initial ou renouvelé, voire avant la prise d'effet du bail, la propriété des Locaux Loués serait transférée à autrui par le Bailleur, le Preneur accepte que l'acquéreur soit substitué au bailleur dans l'exécution de toutes les obligations résultant du bail, y compris l'obligation de restituer le dépôt de garantie. Le Preneur accepte également que le Bailleur soit libéré desdites obligations, y compris celle de restituer le dépôt de garantie, à compter de sa substitution par l'acquéreur. Cette substitution se réalisera immédiatement et sans formalité par le transfert de propriété des locaux loués à l'acquéreur.

ARTICLE 11 - LOYER ET REVISION

11-1 PAIEMENT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes dont le montant est stipulé en deuxième partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » du présent bail, que le preneur s'oblige à payer d'avance au bailleur en douze termes égaux les 1ers de chaque mois de chaque année.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, étant précisé que la simple remise d'un chèque bancaire ou postal ne peut valoir libération des débiteurs.

A défaut de paiement à son échéance exacte du loyer et des charges prévus au présent bail, ces sommes produiront des intérêts de retard à compter de leur échéance contractuelle et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, calculés au taux légal alors en vigueur majoré de cinq points avec capitalisation des intérêts par période annuelle, outre une clause pénale d'un montant de dix pour cent du montant de la somme impayée.

Toute correspondance adressée au preneur pour l'inviter à assurer le paiement du loyer ou de charges restées impayés huit jours après l'échéance, donnera lieu à perception d'une somme égale au coût de l'affranchissement postal s'il s'agit d'une lettre recommandée.

Tous honoraires d'avocat et tous droits et émoluments d'huissier de justice, pour toute intervention en suite d'un commandement en vue d'un recouvrement de loyers et charges non payés à l'échéance convenue, seront à la charge du preneur à titre de pénalité au sens de l'article 1231-5 du Code Civil, en sus des intérêts de droit et des frais répétables.

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,

- intérêts conventionnels
- clause pénale,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- ajustements de fonds de roulement,
- charges communes et privatives.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal et aux dettes les plus récentes par rapport aux dettes les plus anciennes.

11-2 INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera automatiquement et de plein droit indexé en fonction de la variation de l'indice ci-après défini aux dispositions particulières publiée par l'I.N.S.E.E chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère en aucun cas à la révision triennale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce.

Pour la première indexation, l'indice de base retenu sera le dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail, et l'indice de révision le dernier indice publié par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera l'indice de révision utilisé pour la révision annuelle précédente, et l'indice de révision, le même indice trimestriel calendaire de l'année suivante, de sorte que sera toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Le calcul d'indexation s'effectuera de la façon suivante :

Loyer indexé = loyer suivant dernière indexation applicable x indice de révision / indice de base

Si le loyer est modifié par voie d'avenant ou judiciairement en cours de bail, le loyer ainsi modifié sera automatiquement indexé non plus à la date anniversaire du bail mais à la date de prise d'effet du nouveau loyer. L'indice de base de l'indexation sera celui publié au jour de la prise d'effet du nouveau loyer et l'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année de la révision.

Dans l'hypothèse d'un renouvellement du bail, l'indice de base retenu sera le dernier indice publié par l'INSEE au jour du renouvellement.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé provisoirement en fonction du dernier indice publié.

La variation du loyer sera automatique, elle n'est subordonnée à aucune condition, le fait de ne pas l'avoir calculée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Si ledit indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel, par un indice équivalent choisi à l'amiable entre les parties ou à défaut d'accord par voie d'expertise effectuée par un seul expert désigné d'un commun accord entre les parties ou par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du siège de l'immeuble rendue sur requête de la partie la plus diligente.

L'expert ainsi désigné aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties.

L'indice ainsi déterminé et retenu par l'expert entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé au présent bail.

L'expert statuera en qualité d'amiable compositeur.

Sa décision s'imposera aux parties et elle ne sera susceptible d'aucune voie de recours, ni ordinaire, ni extraordinaire, au même titre qu'un jugement définitif et insusceptible d'une voie de recours quel qu'elle soit.

11-3 RENOUELEMENT-REVISION

S'agissant de locaux à usage exclusif de bureaux, les dispositions relatives au plafonnement du loyer prévues à l'article L 145-34 du Code de Commerce ne sont pas applicables.

En cas de renouvellement du bail, les parties conviennent expressément que le loyer du bail renouvelé sera donc fixé à la valeur locative, telle que définie par les articles L 145-33 et R 145-3 à 7 du Code de Commerce et dans les conditions ci-après reprises.

La valeur locative sera déterminée en prenant uniquement en considération des prix récents (fixés librement par les parties et non judiciairement moins de trois ans avant le jour du renouvellement ou de la révision) couramment pratiqués dans le voisinage exclusivement pour des boutiques quel que soit leur activité et non pour des bureaux à la condition que la valeur locative soit supérieure au loyer en vigueur, éventuel droit d'entrée décapitalisé en sus, au jour du renouvellement. A défaut, c'est le loyer en vigueur, éventuel droit d'entrée décapitalisé en sus, au jour de l'expiration du bail qui continuera à s'appliquer avec son indexation. Il ne sera pas pratiqué d'abattement sur la valeur locative en fonction des obligations respectives des parties.

En cas de fixation du loyer à la valeur locative en cours de bail dans le cadre d'une procédure de révision du loyer, les parties conviennent expressément que la valeur locative sera déterminée comme indiqué ci-dessus étant rappelé que le loyer révisé ne saurait être inférieur au loyer en vigueur, éventuel droit d'entrée décapitalisé en sus, au jour de la demande de révision du loyer.

Si le loyer est à paliers ou s'il est modifié à la hausse en cours de bail par voie d'avenant ou judiciairement, c'est le dernier palier de loyer ou le loyer ainsi augmenté qui servira de base au jour du renouvellement du bail pour calculer le loyer indexé au jour du renouvellement si ce dernier est supérieur à la valeur locative, en sachant que cette clause ne vaut pas renonciation à solliciter le déplaçonnement du loyer en renouvellement.

La présente clause ne vaut pas par elle-même promesse de renouvellement.

En cas de congé avec refus de renouvellement comportant offre d'indemnité d'éviction délivré par le bailleur au preneur emportant droit au maintien, le preneur s'engage à notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur son intention de quitter les lieux au minimum deux mois avant toute prise d'engagement de location ou d'achat d'un autre immeuble destiné à sa réinstallation, afin de permettre au bailleur d'exercer éventuellement son droit de repentir.

Si le preneur se maintient dans les lieux après la signification d'un congé avec refus de renouvellement le temps de la procédure liée à l'indemnité d'éviction, l'indemnité d'occupation sera fixée à la valeur locative de marché sans abattement pour cause de précarité.

ARTICLE 12 - RESTITUTION DES LIEUX

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur. Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement, 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.

En cas de retard dans la libération des locaux, le preneur paiera au bailleur une pénalité forfaitaire égale au montant du loyer annuel facturé et indexé de la dernière année de location ; elle sera calculée au prorata du nombre de jours de calendrier jusqu'à la libération effective du local par le preneur avec restitution des clés au bailleur et augmenté des charges exigibles au titre du bail.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra, dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur. A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur.

ARTICLE 13 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, du paiement de l'indemnité d'occupation suite à un congé avec refus de renouvellement avec ou sans offre de paiement de l'indemnité d'éviction, ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou des intérêts de retard des loyers et charges impayés à l'échéance contractuelle dus à compter de l'échéance contractuelle, de l'indemnité de frais contentieux de mille euros hors taxes ci-après définie, du coût du commandement comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou un commandement d'exécuter l'une quelconque des clauses du présent bail, demeuré infructueux et contenant l'intention du bailleur d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire autre que l'obtention d'une simple ordonnance de référé qui autorisera ledit bailleur à reprendre la disposition des lieux loués.

En cas d'inobservation par le locataire de ses obligations, le bailleur aura la faculté distincte un mois 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 pertes du preneur. Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur, en cas de non-délaissement des locaux après résiliation ou expiration du bail pour un motif non imputable au bailleur et ce même en cas de procédure collective, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location, HT TVA en sus. Cette indemnité sera révisée et indexée comme pour le loyer. Elle sera soumise aux clauses et conditions du présent bail et notamment, le paiement des charges, l'entretien des lieux, des frais de gestion, sans que cette liste soit exhaustive.

Enfin, à défaut de paiement de loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail et demeurée sans suite, le dossier sera transmis au contentieux et les sommes dues automatiquement majorées d'une somme de mille euros hors taxe, taxe à la valeur ajoutée en sus, à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment des frais de justice, de commandement, frais de greffe, assignation, notification, signification, frais de postulation, timbre de plaidoirie, etc...

La présente clause est conclue uniquement en faveur du bailleur laquelle ne peut être invoquée par le preneur afin d'obtenir la résiliation du bail.

ARTICLE 14 – GARANTIES

Si le locataire est une personne morale exploitant moins de trois établissements, les associés de la personne morale locataire des lieux interviennent au présent bail pour se porter codébiteurs solidaires de la société pour le paiement des loyers et charges, et de l'exécution de l'intégralité des clauses et conditions du présent bail, y compris l'indemnité d'occupation et de l'indemnité de complément de loyer prévue

éventuellement au paragraphe loyer ci-dessus pendant toute la durée du bail, son renouvellement éventuel et la durée d'occupation des lieux loués par le preneur.

Le(s)dit(s) associé(s) de la personne morale locataire reconnaisse(nt) avoir été informé(s) par le rédacteur que le codébiteur a les mêmes obligations que le débiteur et qu'il s'engage à titre personnel sur ses biens patrimoniaux en cas de manquement du débiteur principal.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du présent code, la société issue de la fusion, les codébiteurs de la personne morale titulaire du bail seront automatiquement codébiteurs de la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport laquelle est substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

La nouvelle personne issue de la fusion, scission ou de la TUP devra informer le bailleur dans les 15 jours de la fusion, scission ou de la TUP, des garanties qu'elle offre pour assurer l'exécution des clauses et conditions du présent bail, sous peine d'application de la clause résolutoire.

ARTICLE 15 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des conditions du présent bail, un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer hors taxes et hors charges sera conservé par le bailleur et remboursé au preneur en fin de bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur. Il sera réindexé d'année en année de telle sorte qu'il soit toujours équivalent à trois mois de loyer hors taxes sur la base du dernier loyer en vigueur.

En cas de résiliation du présent bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie indexé restera acquis au bailleur à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres recours et actions.

En cas de procédure collective du preneur, pour toutes les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit, si bon semble au bailleur, une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est spécifié qu'il a été remis par le preneur au bailleur, à titre de gage, dans les termes des articles 2333 et suivants du code civil.

Ainsi, si après jugement d'ouverture, il y a poursuite de l'activité du preneur dans le bien loué, et que la compensation prévue ci-avant a joué, le dépôt de garantie devra donc être immédiatement reconstitué en tout ou partie entre les mains du bailleur.

A défaut, le bail sera résilié un mois après une sommation d'avoir à les respecter restée infructueuse, et ce dans le cadre des dispositions de la clause résolutoire stipulée à l'article 13 « clause résolutoire » des présentes conditions générales.

ARTICLE 16 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations souscrites au présent acte sont contractées solidairement et indivisiblement entre tous les signataires désignés sous le terme "le preneur", ainsi qu'entre tous les signataires successifs pendant toute la durée du bail, y compris en cas de tacite reconduction.

En cas de décès du preneur ou de l'un d'eux pendant le cours du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, de même qu'entre le survivant des preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer de l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.

ARTICLE 17 – T.V.A

Le bailleur déclare opter pour l'assujettissement à la T.V.A. de la location consentie, ce qui est accepté par le preneur. Cette taxe calculée sur les loyers et charges dus sera à la charge du preneur, de même que toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

L'option pour le paiement de la TVA porte conformément à l'article 260, 2° du CGI uniquement sur les locaux dans lesquels le preneur exerce son activité professionnelle. Le Preneur renonce à demander au Bailleur la restitution d'une partie de la T.V.A. payée par lui pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 18 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION ET ELECTION DE DOMICILE

De convention expresse entre bailleur, preneur et codébiteurs éventuels, tous litiges qui pourraient survenir du fait de l'application des clauses et conditions du présent bail, seront de la compétence exclusive des tribunaux de DUNKERQUE, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

Les conditions ou modalités de paiement des loyers et charges ne sont pas une dérogation à cette attribution de juridiction.

ARTICLE 19 – ENVIRONNEMENT

Le preneur s'interdit de faire quoique ce soit qui pourrait être contraire aux règles environnementales.

Lors de la restitution des lieux, le bien loué devra être remis au bailleur libre de toutes substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité.

19 – 1 Dossier technique amiante

S'agissant d'un immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire déposé avant le 1^{er} juillet 1997, le présent bail est soumis aux dispositions de l'article r.1334-29-5 du code de la santé publique.

En conséquence, un diagnostic technique amiante est annexé aux présentes.

19 – 2 Lutte Contre Les Termites

Les parties ont l'obligation de déclarer en mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire n'a pas effectué à ce jour une telle déclaration.

19 – 3 Etat des Risques et des Pollutions :

Un état des risques et des pollutions (ERP) datant de moins de six mois est annexé au présent bail dès lors que les locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L125-5 du Code de l'environnement.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels, miniers, technologiques et pollutions auxquels les lieux loués au titre du présent Bail sont exposés, conformément à l'article L 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'à l'Etat des Risques et Pollutions.

19 – 4 Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique a pour objet d'évaluer la consommation d'énergie d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment et d'informer propriétaires et locataires des moyens de la réduire (CCH, art. L. 134-3 et L. 134-3-1).

Dans le cadre des mesures de la loi Grenelle 2, adoptée le 12 juillet 2010, codifiées dans le code de construction et de l'habitation aux articles L. 134-3 et 4, R. 134-1 et L. 134-3-1), un DPE doit être annexé aux contrats de location quel que soit l'usage du local ou du bâtiment.

Il est annexé aux présentes le diagnostic de performance énergétique.

19 – 5 Risque de pollution

Le preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les lieux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le preneur s'oblige également à informer le bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

ARTICLE 20 – DECRET TERTIAIRE

(article applicable uniquement pour les locaux commerciaux dont la surface est supérieur à 400 m²)

Relevés des consommations

Dans le cadre du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'action de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire, Bailleur et Preneur sont dans l'obligation de déposer leurs consommations énergétiques de l'année précédente sur une plateforme mise en place par l'Ademe appelée OPERAT chaque année au mois de septembre.

Le Preneur s'engage donc à créer un compte sur la plateforme OPERAT concernant ses parties privatives, et le Bailleur s'engage à créer un compte concernant les parties communes de l'immeuble.

Répartition du financement des leviers d'actions

Leviers d'actions références Article R 174-23 du CCH	Prise en charge financière	Commentaires
1° Amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment	PRENEUR de l'immeuble au prorata de leur surface louée, sauf si les travaux relèvent de l'article 606 du code civil	Inclus les dossiers techniques (article R. 131-40 du décret tertiaire), diagnostics et audits énergétiques nécessaire dans le cadre du décret tertiaire
2° Installation d'équipements performants : Au niveau bâtimentaire	PRENEUR de l'immeuble au prorata de leur surface loué sauf si les travaux relèvent de l'article 606 du code civil	
2° Installation d'équipements performants : Au niveau du local	PRENEUR du local tertiaire Assujetti sauf si les travaux relèvent de l'article 606 du code civil	

Leviers d'actions références Article R 174-23 du CCH	Prise en charge financière	Commentaires
2° Installation de dispositif de contrôle et de gestion active des équipements (Building automation control system – BACS)	PRENEUR de l'immeuble au prorata de leur surface loué sauf si les travaux relèvent de l'article 606 du code civil	Obligatoire pour tous les bâtiments non résidentiels dont la puissance cumulée dépasse 290 kW (Décret BACS du 20/07/2020)
3° Modalités d'exploitation des équipements (maintenance, entretien)	PRENEUR de l'immeuble au prorata de leur surface loué	
4° Adaptation des locaux à un usage économe en énergie	Utilisateurs des locaux loués	
4° Comportement des usagers	Utilisateurs des locaux loués	Investissement en termes de management

Sanctions prévues

Il est précisé qu'en cas de manquement du Bailleur à ses obligations, et :

- Après six (6) mois suite à une mise en demeure du préfet d'établir un programme d'actions avec calendrier et financement, restée infructueuse et sans réponse de la part du Bailleur malgré les sollicitations du Preneur ;
- En cas d'engagement par le préfet d'une procédure contradictoire, suite à un constat de carence établi par arrêté le cas échéant, dans le cas où le Bailleur n'aurait pas respecté le programme d'actions,

L'amende qui serait exigible sera intégralement due par le Bailleur.

Pour mémoire, celle-ci est fixée à 1.500,00 € pour une personne physique et 7.500,00 € pour une personne morale.

De même, il est précisé qu'en cas de manquement du Preneur à ses obligations, et :

- Après six (6) mois suite à une mise en demeure du préfet d'établir un programme d'actions avec calendrier et financement, restée infructueuse et sans réponse de la part du Preneur malgré les sollicitations du Bailleur ;
- En cas d'engagement par le préfet d'une procédure contradictoire, suite à un constat de carence établi par arrêté le cas échéant, dans le cas où le Preneur n'aurait pas respecté le programme d'actions,

L'amende sera intégralement due par le Preneur.

Pour mémoire, celle-ci est fixée à 1.500,00 € pour une personne physique et 7.500,00 € pour une personne morale.

ARTICLE 21 – MENTION LEGALE D'INFORMATION ET TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

La Foncière du littoral dunkerquois dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des actes rédigés par ses soins, notamment pour les baux commerciaux.

Les informations personnelles des parties à l'acte sont conservées pendant une durée qui ne saurait excéder 5 ans, à compter de la date à laquelle le mandat du rédacteur prend fin.

Conformément à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978, modifiée et au Règlement Européen n°2016/679/UE du 27 avril 2016, les personnes physiques bénéficient d'un droit d'accès aux données les concernant, d'opposition, de rectification, de portabilité, d'effacement ou encore de limitation Si vous souhaitez exercer vos droits et obtenir communication des informations vous concernant, veuillez-vous adresser à :

La Foncière du Littoral Dunkerquois
M. Christophe BOCQUIN
124 Rue du Magasin Général 59140 DUNKERQUE
Tél. 03.28.63.84.10 –E-mail : lafonciere@s3d-spad.fr

Pour toutes informations complémentaires ou réclamations, la partie peut contacter l'autorité de contrôle.

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

En complément des dispositions figurant en première partie des présentes, le bail est soumis aux conditions particulières suivantes :

1. Caractéristiques du local

Les locaux loués dépendant d'un ensemble immobilier à usage commercial sis à Ville (code postal), adresse, cadastré section à compléter – Parcelle n° à compléter et composé des locaux suivants :

A décrire

2. Date de prise d'effet

Le bail prend effet au date à indiquer

3. Destination du local

Les activités autorisées sont les suivantes :

« activité indiquée sur kbis à l'identique ».

4. Loyer

4.1 Le loyer annuel est fixé à la somme de € HT (en lettre euros) hors taxes et hors charges par an.

Il est payable mensuellement et d'avance par virements bancaires.

4.2 Indexation du loyer : l'indice de base retenu sera le dernier indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail à savoir celui du trimestre de l'année soit Il sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, dans les conditions de l'article intitulé « révision-clause d'échelle mobile ».

5. Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie dû par le Preneur au jour de la signature des présentes est égal à la somme de € (en lettre euros) représentant trois mois de loyer hors taxes et hors charges.

Son montant variera dans les conditions indiquées à l'article « dépôt de garantie » de la première partie du présent bail.

6. Charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux acquittés par le bailleur et récupérables sur le preneur : Mode de répartition dans un ensemble immobilier avec plusieurs occupants

Si le local loué est compris dans un ensemble immobilier avec plusieurs locataires, il est précisé que la surface exploitée correspondant à la surface louée ci-dessus définie est dem².

Le montant de la provision initiale annuelle sur charges est de € HT (en lettre..... euros HT). Elle est composée de la provision taxe foncière annuelle d'un montant de € HT (en lettres. euros HT) et de la provision pour charges d'un montant annuel de € (en lettre euros) appelée en même temps que le loyer en application de l'article 12 du titre I.

Elle inclut notamment de la taxe foncière, les charges communes, les consommations d'eau, d'électricité et de chauffage, l'entretien des parties communes.

7. Garanties

L'article 14 du titre I du présent bail s'applique, sauf si le preneur exploite plus de trois fonds de commerce.

8. Honoraires de rédaction et de négociation

Les honoraires de rédaction du présent bail sont fixés à 2.5 % du montant annuel des loyers HT soit..... € HT (en lettres. euros HT) payables en même temps que le dépôt de garantie à l'entrée du preneur.

PIECES JOINTES :

1. Le dossier de diagnostics techniques incluant DPE, DTA, diagnostic tertiaire et état des risques et pollutions datant de moins de six mois ;
2. Les plans des locaux loués et certificat de mesurage
3. Un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel et un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût ;
4. Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux réalisés par le bailleur et comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur et le cas

échéant, entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier un tableau détaillant la répartition et la pondération entre les locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier ;

5. Un tableau détaillant la pondération de la répartition entre les locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier,
6. Le pouvoir du signataire représentant le bailleur

Fait à DUNKERQUE, en double exemplaire, le

La Foncière du Littoral Dunkerquois, représentée par Christophe BOCQUIN, Directeur Général Délégué	Signature :
LE BAILLEUR	Date :
La Sté, représentée par M., titre.....	Signature :
LE PRENEUR	Date :