République Française
Département de l'Isère
Arrondissement de Grenoble
Canton de Meylan

20220169

VILLE de MONTBONNOT SAINT-MARTIN (38330)

N° 05

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt deux

le 12 décembre

le conseil municipal de la commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de M. Dominique BONNET, Maire.

Date de convocation du conseil municipal : 05 décembre 2022

Présents : M. Dominique BONNET, Maire – Mmes, MATHIEU, ROLIN, SONJON – Mrs FARRUGIA, CLAPPAZ, DESCHARRIERES, BOIS, Adjoint(e)s – Mmes, BRULEBOIS-VIOTTO, BENSA-RAIEVSKI, HALLÉ, FAVAND, SPALANZANI, CARRÉ, DESPRES, HEILLIETTE – Mrs BARONI, BAUSSAND, COQUET, ISAAC, KLEIN, PERIN, VINTI, MAFFET, LEIFFLEN.

Pouvoirs : Mmes LE BARRILLEC (pouvoir à Jean-François CLAPPAZ), CARBONE (pouvoir à Véronique BRULEBOIS-VIOTTO), HEILLIETTE (pouvoir à Alain MAFFET),

Absent excusé : M. VIGNON

Mme Marie-Béatrice MATHIEU est nommée secrétaire.

Nombre de conseillers	
en exercice :	29
présents :	25
votants :	28
nombre de voix pour :	28
nombre de voix contre :	00
abstention :	00
NPPV :	00

OBJET :

Bail commercial « Bureau de tabac, presse, loto et relais postal »

°°°

Signature d'un bail commercial portant sur le local situé 628 place Michel Geindre au profit du propriétaire du débit de tabac de la commune

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que l'actuel propriétaire du fonds de commerce du bureau de tabac a manifesté le souhait de prendre à bail le local anciennement loué à La Poste, situé 628 place Michel Geindre.

L'intéressé s'engage à maintenir pendant toute la durée du bail l'activité de relais postal dans ce local.

Il est proposé un bail d'une durée de 9 ans, à partir du 1er janvier 2023, moyennant un loyer total de 86 400 €.

Monsieur le Maire propose donc au conseil municipal de régulariser le bail commercial dont le projet figure en annexe.

Certifie exécutoire

Transmis en Préfecture ou Sous-préfecture
le : vendredi 16 décembre 2022

Publié sur le site Internet
www.montbonnot.fr
le 16 DEC. 2022

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés, approuve cette délibération :

- Décide de régulariser, au profit du propriétaire du débit de tabac de la commune, le bail portant sur le local commercial situé 628 place Michel Geindre.
- Donne pouvoir à cet effet à Monsieur le Maire pour signer tout acte requis.

PREFECTURE DE L'ISERE
16 DEC. 2022
SECTION COURRIER

MAIRIE DE MONTBONNOT
16 DEC. 2022

DB

- Mandate Me PLOTTIN, notaire à Meylan pour l'établissement de cet acte.

Fait à Montbonnot Saint-Martin
les jour, mois et an susdits
Le Maire,

Le secrétaire de séance,
Marie-Béatrice MATHIEU

Dominique BONNET

Annexe : Projet de bail

ANNEXE

APL
101890

PREFECTURE DE L'ISERE
16 DEC. 2022
SECTION COURRIER

MAIRIE DE MONTBONNOT
16 DEC. 2022
Service du Courrier

101890701
APL/APL/

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE
A MEYLAN (Isère), 27, Boulevard des Alpes, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Arnaud PLOTTIN, Notaire au sein de la SAS Notaires Conseils Associés, titulaire de trois offices notariaux, notaire à la résidence de Meylan (Isère), 27, Boulevard des Alpes,

A reçu, à la requête des Parties ci-après identifiées, le présent acte contenant :

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La **COMMUNE DE MONTBONNOT SAINT MARTIN**, Commune, personne morale de droit public située dans le département de l'Isère, dont l'adresse est à MONTBONNOT-SAINT-MARTIN (38330), allée du Château de Miribel, identifiée au SIREN sous le numéro 213802499.

PRENEUR

Monsieur Fabien Régis WANTELLET, buraliste, demeurant à MONBONNOT SAINT MARTIN (Isère), 411 chemin de la Croix Verte, Lotissement Pré Morard.
Né à GRENOBLE (Isère) le 21 mai 1984.
Célibataire, non pacsé
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Exerçant sous le statut entreprise individuelle, régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le numéro 912.447.612

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE MONTBONNOT SAINT MARTIN est représentée à l'acte par Monsieur Dominique BONNET, son maire en exercice, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2022.

- Monsieur Fabien WANTELLET est ici présent à l'acte.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au Bail, les Parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du Bailleur ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du Preneur par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le Bailleur seul :

- Qu'il a la libre disposition des Locaux Loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les Locaux Loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des Parties sur leur capacité :
Concernant la COMMUNE DE MONTBONNOT SAINT MARTIN

- Avis d'inscription au répertoire SIRENE.
- Délibération du Conseil municipal.

Concernant Monsieur Fabien WANTELLET

- Extrait Kbis
- Extrait d'acte de naissance

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des Parties à la signature des présentes.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination Bailleur ou Preneur, elles agiront solidairement entre elles.

PROJET D'ACTE

Les Parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

TERMINOLOGIE

Dans la suite du présent acte les termes et expressions ci-après auront la signification suivante :

- « Annexe » désignera tout document annexé au présent Bail et formant avec lui un ensemble indissociable et indivisible.
- « Article » désignera l'un quelconque des articles du présent acte.
- « Bail » désignera le présent acte ainsi que les éléments formant avec lui un tout indissociable et indivisible, tels que son exposé préliminaire, ses Annexes et les Locaux Loués.
- « Bailleur » désignera la COMMUNE DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN.
- « Bien » ou « Locaux Loués » désigneront, au sein l'ensemble immobilier cadastré Section AB numéro 37, les locaux en rez-de-chaussée formant le lot numéro 1.
- « Loyer » désignera le coût du Bail supporté par le Preneur.
- « Parties » désignera ensemble le Bailleur et le Preneur comme parties à la présente convention.

- « Preneur » désignera Monsieur Fabien WANTELLET.

EXPOSE

Préalablement à l'objet des présentes, les Parties exposent ce qui suit, étant observé que le présent exposé fait partie intégrante du Bail lequel forme avec ses Annexes, un tout indissociable ayant même valeur contractuelle.

Le Bailleur déclare que suivant délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2022, il a été décidé de créer sur le territoire de la Commune, un relais-poste commerçant, conformément aux engagements pris par la Poste dans le cadre du contrat de présence postale territoriale 2020-2022 régularisé avec l'Etat et l'Association des Maires de France.

Afin de permettre la création de ce relais-poste commerçant, la Commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN a entrepris d'importants travaux dans le Bien ci-après donné à bail, dans l'unique but de permettre au Preneur d'assurer de manière pérenne l'activité postale essentielle aux besoins des usagers.

Le Preneur déclare avoir conclu avec la Poste, en date du +++ un contrat de partenariat pour la gestion d'un point de contact « La Poste Relais » (Buraliste). La copie de ce contrat est demeurée ci-annexée.

Les Parties déclarent avoir pris connaissance des conditions d'exploitation d'un relais-poste commerçant, telles qu'elles sont stipulées dans les conventions demeurées ci-annexées.

Elles reconnaissent que l'exercice par le Preneur, dans les Locaux Loués, d'une activité de relais-poste commerçant au sens des conventions susvisées constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du Bailleur sans laquelle il n'aurait pas régularisé le présent acte.

Ainsi, les Parties conviennent que pour le cas où l'activité de relais-poste commerçant décrite dans les conventions ci-dessus cesserait d'être réalisée par le Preneur dans le Bien pour un motif qui lui serait imputable, le Bailleur pourra, sur simple constatation, faire prononcer sans délai la résiliation du Bail aux torts du Preneur.
Les Parties conviennent d'ores et déjà que seront considérés comme imputables au Preneur, les motifs suivants :

- Les résiliations (article 21 de la convention) ou refus de renouvellement (article 22 de la convention) par le Preneur, du contrat de partenariat conclu avec la Poste ;
- Les résiliations (article 21 de la convention) ou refus de renouvellement (article 22 de la convention) par la Poste, du contrat de partenariat conclu avec le Preneur, dès lors que la décision de la Poste sera motivée par un manquement, une inexécution du Preneur au titre des obligations mises à sa charge dans le contrat de partenariat.

Les Parties s'engagent, dans l'hypothèse où l'activité de relais-poste commerçant se trouverait compromise, à se rencontrer sans délai afin de rechercher, de bonne foi et en considération des besoins exprimés par leur cocontractant, des solutions satisfaisantes permettant de préserver leur lien contractuel. En aucun cas les Parties ne seront cependant tenue à une obligation de résultat dans le cadre de leur rencontre.

Ceci étant exposé, il est procédé à l'objet des présentes.

BAIL COMMERCIAL

ARTICLE PRELIMINAIRE

Le présent Bail constituant dans sa forme juridique un bail commercial, est consenti et accepté par les Parties selon les charges, clauses et conditions ci-après établies.

Les Parties reconnaissent expressément que le Bail a été librement négocié entre elles. En conséquence, le présent contrat ne constitue pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil.

En outre, chacune des Parties reconnaît expressément avoir pris connaissance de l'intégralité des éléments communiqués ou mis à sa disposition par l'autre et avoir consenti au présent Bail en parfaite connaissance de cause et ce, dans le cadre de sa liberté de contracter définie par l'article 1102 du Code civil.
Les Parties reconnaissent également avoir chacune contracté sans que l'autre ne tire bénéfice d'un état de dépendance manifestement excessif.

Les Parties sont pleinement informées des droits que leur octroie l'article 1195 du Code civil. Elles acceptent d'assumer le risque lié à un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent Bail et renoncent expressément à l'entièreté des droits découlant dudit article.

Ainsi, le Bailleur donne à bail commercial, selon les stipulations du présent contrat et dans les termes et conditions des articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants, D. 145-12 et suivants du Code de commerce, ainsi que de l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non codifié, au Preneur, qui accepte, les Locaux Loués tels que ceux-ci sont plus amplement désignés à l'Article 2.

Les charges, clauses et conditions du Bail ainsi que les dispositions légales seront applicables non seulement à l'égard du Bailleur et du Preneur mais aussi à tout cessionnaire ou occupant se trouvant régulièrement aux droits de ce dernier, au cours du présent Bail comme de ses éventuels renouvellements, prorogations ou prolongations.
Le présent bail ne pourra en aucun cas conférer au Preneur plus de droits que ceux dont le Bailleur est titulaire.

Le Bail annule et remplace tous documents et contrats préalablement échangés entre les Parties.

ARTICLE 1 - DURÉE

1.1- DUREE INITIALE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée initiale de NEUF (9) ANNEES entières et consécutives, qui commençant à courir à compter de sa prise d'effet, laquelle est fixée au **1er janvier 2023.**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur disposera, à l'expiration de chaque période triennale, d'une faculté de résiliation du Bail à condition de notifier au Bailleur un congé par acte extrajudiciaire exclusivement au moins six (6) mois à l'avance.

A titre de condition essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, il est expressément convenu qu'au cas où le Preneur quitterait les Locaux Loués de manière anticipée, en contradiction avec les dispositions légales applicables aux baux commerciaux, ainsi qu'avec les stipulations du présent acte, celui-ci s'engage à verser au Bailleur les Loyers et charges dus jusqu'à la fin de la période ferme du Bail, sauf si cette résiliation résulte du fait du Bailleur, d'une cause de résiliation prévue aux présentes, d'un sinistre ou d'un cas de force majeure.

1.2- CONGE

Conformément aux dispositions des articles L. 145 -4 et L.145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le Bail à son terme contractuel ou à l'expiration de chaque période triennale, en notifiant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire exclusivement.

Le Bailleur dispose de la même faculté de délivrer congé par acte extrajudiciaire conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, soit au terme contractuel du Bail, soit s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le Bail se prolongera dans les termes et conditions de la loi, au-delà de son terme.

1.3- RENOUVELLEMENT

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

1.3.1- Procédure

Le Bail sera renouvelé dans les conditions fixées par le Code de commerce.

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.
Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six (6) mois avant l'expiration du Bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.
À défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les six (6) mois précédant l'expiration du Bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation tacite, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier exclusivement.

1.3.2- Etablissement d'un nouveau Bail

Après accord sur les modalités du nouveau Bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.
Les clauses et conditions du nouveau Bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des Parties. Toutefois, celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Les parties conviennent notamment que la durée du bail renouvelé sera de neuf (9) années et que le Preneur disposera de la faculté de délivré congé au Bailleur à l'expiration de chaque période triennale.

1.4- PROLONGATION TACITE

À défaut de congé ou de demande de renouvellement, le Bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.
Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six (6) mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extra judiciaire.

ARTICLE 2 - IDENTIFICATION DES LOCAUX LOUÉS

2.1- ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPEND LE BIEN

2.1.1- Désignation générale

Dans un ensemble immobilier situé à MONTBONNOT-SAINT-MARTIN (ISÈRE) 38330 628 Rue Général de Gaulle.

Ledit ensemble immobilier dénommé « LA POSTE » élevé sur rez-de-chaussée et un étage.
Etant ici précisé que l'étage est desservi par un escalier extérieur.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	37	628 rue Général de Gaulle	00 ha 11 a 17 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

2.1.2- État descriptif de division

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître LECLERQ notaire à GRENOBLE le 30 mars 2005 publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1ER le 27 avril 2005, volume 2005P numéro 2902.

Le Preneur reconnaît qu'un exemplaire de l'état descriptif de division lui a été remis dès avant ce jour.

Le Bailleur déclare que l'ensemble immobilier n'est pas soumis au statut de la copropriété des immeubles bâti, le Bailleur étant seul propriétaire de la parcelle cadastrée Section AB numéro 37.

2.1.3- Propriété - Domanialité

Le Bailleur déclare que le Bien lui appartient depuis des temps immémoriaux et certifie qu'il ne dépend pas de son domaine public.

2.2- LOCAUX LOUES

2.2.1- Identification juridique

Lot numéro un (1)
Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment.
Et les cinq cent treize millièmes (513 /1000ème) des parties communes générales.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

2.2.2- Description matérielle des Locaux Loués

La description matérielle des Locaux Loués est la suivante :
Au rez-de-chaussée du bâtiment, un local composé d'un magasin à usage de tabac, presse, loto et relai postal, d'une réserve donnant accès à un WC, et d'un bureau, comme indiqué sur le plan ci-annexé.

2.3- ETAT DES LIEUX

Un état des lieux a été établi contradictoirement entre les Parties, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce.
La copie de cet état des lieux, signé par les Parties, est demeurée ci-annexée.
Cet état des lieux servira de référence pour apprécier la restitution des Locaux Loués en fin de jouissance du Preneur, sauf application de clauses stipulées aux présentes imposant au Preneur de restituer le Bien dans un état différent de celui dans lequel il en aura pris possession.

2.4- PLANS ET DESCRIPTIFS

Des plans et descriptifs des locaux sont demeurés ci-annexés exclusivement à titre informatif, le Preneur reconnaissant que le contenu de ces annexes ne pourra en aucun cas être opposé au Bailleur.

2.5- SURFACE LOCATIVE DES LOCAUX LOUES

La surface locative des Locaux Loués prise en compte pour la détermination du loyer est de 114,00 m².

2.6- DIAGNOSTICS ET SITUATION ENVIRONNEMENTALE

2.6-1- Diagnostics amiantes et plomb

Chacune des Parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

Le Bailleur déclare avoir fait établir un diagnostic amiante par le cabinet CDIM en date du 2 novembre 2022, dont une copie est annexée.
Le Preneur se reconnaît parfaitement informé de la présence de matériaux amiantés dans le Bien et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, les conditions du Bail ayant été négociées en considération de l'état des Locaux Loués.

Par ailleurs, nonobstant le fait que le Bien ne reçoive pas une destination d'habitation, le Bailleur déclare avoir sollicité du cabinet CDIM un constat des risques d'exposition au plomb.
La copie de ce rapport, en date du 30 septembre 2022, est demeurée ci-annexée.

2.6.2- Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remettra au Preneur, après achèvement des travaux qu'il entreprend dans le Bien et ayant notamment pour objet le remplacement des menuiseries et du système de chauffage, un diagnostic de performance énergétique.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du local ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du local. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).
La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

2.6.3- Décret tertiaire – Sobriété énergétique

Aux termes des dispositions de l'article L 174-1 du Code de la construction et de l'habitation, des actions de réduction de la consommation d'énergie finale doivent être mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments existants à usage tertiaire, sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m², afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010, soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie, le tout fixé par arrêté ministériel.

Les parties au bail doivent agir afin d'atteindre les objectifs de réduction de consommation d'énergie, en tenant compte de leurs obligations respectives résultant du bail.
Aux termes du II de l'article R 174-23 du Code de la construction et de l'habitation les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés ci-dessus portent notamment sur :

"1° La performance énergétique des bâtiments ;

2° L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;

3° Les modalités d'exploitation des équipements ;

4° L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants."

Chaque partie assure annuellement la transmission sur la plateforme numérique dédiée, dite OPERAT, gérée par l'ADEME des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation. La plate-forme OPERAT est accessible au 30 septembre 2022.
Des modulations sont envisageables dans la mesure où la mise en œuvre de ces actions revêtirait un coût trop important par rapport au gain recherché et des difficultés techniques de mise en œuvre. Pour établir ces modulations, les parties sont averties qu'elles doivent faire établir un dossier technique et une étude énergétique.
L'évaluation du respect de l'obligation établie en application de l'arrêté 10 avril 2020 modifié, est annexée à titre d'information.

Les Parties déclarent cependant que les Locaux Loués n'entrent pas dans le champ d'application du décret tertiaire susvisé.

2.6.4- Annexe environnementale

L'annexe environnementale, prévue par l'article L 125-9 du Code de l'environnement et telle que définie par l'article D 174-19 du Code de la construction et de l'habitation, les locaux loués étant de plus de deux mille mètres carrés, est annexée.
Cette annexe retranscrit les informations que se doivent mutuellement bailleur et preneur sur les caractéristiques des équipements et systèmes du bâtiment et des locaux loués tels que chauffage, ventilation, éclairage, la consommation réelle d'eau et d'énergie et la quantité annuelle de déchets générés. Elle prévoit le programme d'actions sur lequel chacune des parties s'engage à l'effet d'améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués. Les parties, au cours du bail, se communiquent toutes les informations sur les consommations d'énergie, et le preneur doit permettre au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Les Parties déclarent cependant que les Locaux Loués n'entrent pas dans le champ d'application de l'annexe environnementale.

2.6.5- Etat parasitaire

Le Bien objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme susceptible de comprendre des insectes xylophages, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

Le Bailleur déclare :

- Qu'à sa connaissance, le Bien n'est pas infesté par les termites ;
- Qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- Qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

2.6.6- Etat des risques et pollutions

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions est demeuré ci-annexé.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'Ensemble Immobilier n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

2.6.7- Aléa - Retrait et gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'Ensemble Immobilier est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.
Les Parties déclarent avoir pris connaissance des risques liés à cette situation.
Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée ci-annexée.

2.6.8- Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Les Parties déclarent avoir pris connaissance de l'environnement dans lequel se situe le Bien.

2.6.9- Protection de l'environnement

Les Parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :
  "Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
  Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.
  A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :
  "Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionnés à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques

par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

3.1- DESTINATION

Les Locaux Loués sont destinés à un usage commercial de débit de tabac, presse, loto bimbeloterie, point de vente de la Française des Jeux, SEMITAG et relais.

Le Bailleur rappelle que l'exercice par le Preneur, dans le Bien, d'une activité de relais postal (réception / expédition de colis et courriers pour le public, affranchissement de plis, etc...), constitue une condition essentielle et déterminante de son consentement aux présentes, sans laquelle il n'aurait pas accepté la régularisation du Bail. Le Preneur s'oblige donc fermement, sous peine de résiliation du Bail ainsi qu'il est stipulé ci-après à l'Article 9, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, à assurer et maintenir dans Locaux Loués l'activité de relais postal.

Le Preneur utilisera le Bien paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et il l'occupera personnellement.

Le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination ou la nature des Locaux Loués. Il ne pourra sous aucun prétexte modifier, cette destination ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués, même momentanément et/ou de façon partielle.

A cet effet, le Preneur s'interdit notamment et expressément de faire dans les Locaux Loués tous activité de production industrielle, commerce de gros.

Le Preneur devra se conformer pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur et à venir relatifs à son activité dans les Locaux Loués, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse jamais être recherchée.

Les Locaux Loués devront être tenus constamment en activité.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité.

3.2- COMPATIBILITE DE L'ACTIVITE AUX LOIS ET REGLEMENT

De convention expresse entre les Parties, le Preneur fera son affaire personnelle :

- de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété de son chef et soit garanti par le Preneur de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.
- de toutes les déclarations et obtentions des autorisations administratives ou licences qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité, sans que le Bailleur puisse, en aucun cas, être recherché à ce sujet.
- du respect des obligations mises à sa charge au titre de toute réglementation.

Aussi, le Bailleur ne saurait être tenu pour responsable si cette obligation n'a pas été respectée et si le Preneur est ensuite empêché d'exercer normalement son activité pour quelque cause que ce soit.

Le défaut ou le retrait, pour quelque cause que ce soit, des autorisations ou licences administratives, qui pourrait porter préjudice au Bailleur, entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation du Bail.

3.3- AVERTISSEMENT SUR LA REGLEMENTATION APPLICABLE A L'ACTIVITE ENVISAGEE

Le notaire soussigné attire l'attention des Parties sur la réglementation spécifique qui encadre l'exercice de l'activité de débit de tabac, et notamment sur les dispositions du décret 2010-720 du 28 juin 2010 relatif à l'exercice du monopole de la vente au détail des tabacs manufacturés.

La réglementation prévoit dans son ensemble plusieurs conditions à l'exercice de l'activité de débit tabac, notamment s'agissant de la personne de l'exploitant, de la conclusion d'un contrat de gérance avec l'administration des Douanes et droits indirects, mais aussi concernant le lieu de situation et les caractéristiques du local dans lequel sera exercé l'activité.

Le Preneur reconnaît avoir parfaitement connaissance de cette réglementation et déclare :

- S'être personnellement renseigné auprès des administrations compétente (et notamment celle des Douanes et droits indirects) pour confirmer qu'il satisfait personnellement aux conditions d'exploitation d'un débit de tabac, et que le local est situé dans un lieu d'implantation permettant l'activité.
- Faire son affaire personnelle de toute réglementation applicable à l'exercice de l'activité projetée.

ARTICLE 4 - CONDITIONS FINANCIERES

4.1- LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer principal annuel hors charges s'élevant à la somme de **DIX MILLE HUIT CENTS EUROS HORS CHARGES (10 800,00 EUR HC)**.

Ce Loyer a été fixé en fonction de la surface locative globale, telle qu'indiquée à l'Article 2.5.

Ce Loyer évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités décrites ci-après.

4.2- FRANCHISE DE LOYER

Compte tenu des travaux d'aménagement que le Preneur devra réaliser dans les Locaux Loués, et de la plus-value qui en résultera pour le Bailleur, et compte tenu des charges imposées au Preneur par le Bail, spécialement la poursuite d'activité de relai postal, le Bailleur consent au Preneur une franchise totale de Loyer d'une année, soit jusqu'au 1er décembre 2023.

4.3- ABSENCE D'OPTION A LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Bailleur n'opte pas pour l'assujettissement du Loyer à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.).

4.4- MODALITES DE REGLEMENT DU LOYER ET ACCESSOIRES

A l'expiration de la période de franchise de Loyer à compter du 1er décembre 2023, le Loyer sera payable **mensuellement et d'avance**, en douze termes égaux de NEUF CENT EUROS HORS CHARGES (900,00 EUR HC) chacun.

Le Preneur devra acquitter le Loyer et ses accessoires par virement bancaire, mensuellement au plus tard le 1er jour du mois concerné, sur le compte bancaire du Bailleur à la Trésorerie de MEYLAN dont les références lui ont été communiquées, ce qu'il reconnaît expressément.

4.5- INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Le Loyer sera indexé de plein droit, chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, sans l'accomplissement d'aucune formalité, proportionnellement aux variations de l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'établi et publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

Pour la première indexation du Loyer, l'indice de référence sera le dernier indice publié à ce jour et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire à la date anniversaire du Bail. Pour les indexations suivantes seront comparés lors de chaque indexation, l'indice de révision utilisé pour l'indexation précédente qui servira d'indice de référence et l'indice du même trimestre de l'année suivante qui servira d'indice de révision.

Si à l'une des dates à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices n'est pas publié, le Loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de Loyer sera alors dû rétroactivement par le Preneur ou à son profit.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice ci-dessus et si un nouvel indice était publié pour se substituer à celui actuellement en vigueur, le Loyer se trouverait automatiquement indexé sur ce nouvel indice sans aucune formalité. Le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuant en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si aucun indice de remplacement n'est publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord amiable, cet indice sera déterminé par un expert désigné par les Parties.
Faute d'accord entre les Parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE à la requête de la Partie la plus diligente, par ordonnance de référé. Les frais et honoraires de la procédure ainsi que ceux de l'expert seront supportés par le Preneur. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours. L'indice déterminé par l'expert liera les Parties et entrera en application à compter de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Dans l'attente de la décision de l'expert, le Preneur devra verser à titre provisionnel aux mêmes échéances que celles convenues pour le Loyer une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement du Loyer intervenant rétroactivement à la date d'effet de l'indexation.

La renonciation à l'indexation ne pouvant résulter que d'un accord exprès et écrit, le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le Loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit du Bailleur de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

L'indexation annuelle constitue une condition essentielle, déterminante et de rigueur du présent Bail sans laquelle le Bailleur ne l'aurait pas conclu. En conséquence, toute impossibilité de faire jouer cette clause d'indexation sera une cause de résiliation du Bail, si bon semble au Bailleur.

La présente clause d'indexation ne sera pas exclusive de la faculté, pour chacune des Parties, de demander la révision triennale du loyer en application des dispositions des articles L.145-37 et suivants du Code de commerce, étant entendu que chaque révision triennale tiendra compte des augmentations résultant de l'indexation.

En cas de renouvellement du Bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au Loyer du Bail renouvelé un an après sa prise d'effet. Et ainsi de suite pour chacune des années suivantes.
La présente clause sera également maintenue pendant toute la durée du présent Bail, fusse-t-elle prorogée ou prolongée.

4.6- LOYER DU BAIL RENOUVELE

De convention expresse entre les Parties, le Loyer du bail renouvelé sera égal au dernier loyer indexé.

Il est expressément convenu entre les Parties que, lors du renouvellement du Bail, le Loyer sera fixé en application des règles du plafonnement, édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce et donc dans la mesure de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Chacune des Parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce ou de l'un des motifs de déplafonnement prévus par ce texte ou par la jurisprudence pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

Cette clause ne recevra application que lors du premier renouvellement qui suivra la conclusion du présent Bail. Les règles fixées par l'article L. 145-34 du Code de commerce retrouveront leur empire lors des renouvellements suivants.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le loyer du Bail renouvelé subira une indexation dans les conditions de l'Article 4.5.

4.7- REVISION TRIENNALE DU LOYER

S'agissant de la procédure de révision des Loyers, les Parties conviennent qu'il sera fait application des dispositions légales.

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.
Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

4.8- CHARGES – IMPOTS – TAXES – DEPENSES

4.8.1 – Refacturation par le Bailleur

Le Bailleur entend percevoir un Loyer net de tous impôts, taxes et charges de quelconque nature, sauf à ce que ces impôts, taxes et charges soient directement supportés par lui en cours de Bail, et à l'exception de ceux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'Ensemble Immobilier.
En conséquence, le Preneur acquittera l'ensemble des charges, taxes, impôts et dépenses de toute nature mis à sa charge afférente aux Locaux Loués tel qu'il résulte de l'inventaire susvisé.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code du commerce, est demeurée ci-annexée, la liste précise et limitative des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail ainsi que leur répartition entre le Bailleur et le Preneur et leur montant prévisionnel le cas échéant.
Le Bailleur arrêtera au plus tard le 30 juin les comptes de l'année écoulée (n-1) et adressera l'état récapitulatif au Preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. À cette occasion, le Bailleur réclamera au Preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

Dès lors, le Preneur acquittera l'ensemble des charges, taxes, impôts et dépenses de toute nature mis à la charge du Bailleur afférentes au Bien et pouvant conventionnellement être répercutés sur le Preneur en application des dispositions des articles L 145-40-2 et R 145-35 et suivants du Code de commerce.

Le Preneur devra justifier au Bailleur, sur sa demande, du paiement de tous impôts et taxes précités.

Les charges, taxes, impôts et dépenses dont il s'agit seront acquittés par le Preneur de la façon suivante :

- le Preneur acquittera directement l'ensemble de ses abonnements et contrats (fourniture de fluides, énergie, assurance)
- le Preneur versera, en même temps que le Loyer, une provision mensuelle calculée le cas échéant *prorata temporis* ;
- le montant de cette provision sera basé sur les dépenses de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles de l'année considérée ;
- le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité ;
- pour chaque exercice écoulé, les versements du Preneur seront réajustés en plus ou en moins à la reddition des comptes concernant le même exercice civil écoulé. Le Preneur s'engage à payer au Bailleur, à première demande de celui-ci, le solde des charges, des taxes, impôts et dépenses dans le cas où le montant définitif serait supérieur au montant payé par provision, dans les trente (30) jours calendaires de la réception du solde par le Preneur. Dans le cas où le montant total des provisions serait supérieur au montant définitif des charges, taxes et impôts, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des charges dues au cours de l'année de régularisation ;

Nonobstant ce qui précède, le Bailleur aura la faculté d'appeler directement auprès du Preneur le règlement de toutes charges, taxes, impôts et dépenses dus par le Preneur au titre du Bail.

Si l'Ensemble Immobilier vient à être partiellement loué au profit de plusieurs preneurs, les charges, impôts, taxes et dépenses dues par le Preneur lui seront imputées au *prorata* de la surface locative des Locaux Loués au sein de l'Ensemble Immobilier, à l'exception le cas échéant des consommations de fluides privatifs qui seront refacturés au Preneur selon la consommation réelle dès lors qu'existe un compteur divisionnaire spécifique aux Locaux Loués.

En cours de Bail, le Bailleur sera tenu d'informer le Preneur de tout événement qui justifierait une modification par lui de la répartition des charges entre les locataires de l'Ensemble Immobilier.

Enfin, il est convenu que les charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux afférents aux Locaux Loués et/ou à l'Ensemble Immobilier dont ils dépendent, dont la refacturation au Preneur par le Bailleur ne sera pas contraire à la réglementation applicable, seront de plein droit refacturés au Preneur par le Bailleur.

4.8.2- Dépenses de charges supportées directement par le Preneur

Le Preneur devra, pour ses abonnements et consommations personnelles, conclure directement les contrats nécessaires avec les compagnies de distribution, sans garantie du Bailleur.

Le Preneur acquittera directement, en outre, tous impôts, contributions (notamment sa contribution économique territoriale) et taxes, actuels ou futurs, additionnels ou en remplacement, dont il est le redevable légal au titre de son exploitation et de l'occupation des Locaux Loués, ainsi que toutes dépenses personnelles d'abonnements, de consommations, de maintenance ou de remplacement des installations et équipements techniques par lui mis en place dans les Locaux Loués. Il sera tenu de toutes charges de ville, de police, de voirie et d'environnement.

Il devra justifier de leur paiement à première demande du Bailleur et en tout cas huit (8) jours calendaires au moins avant son départ des Locaux Loués, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

4.9- INTERETS DE RETARD

En cas de non-paiement à son échéance de toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail, le Bailleur pourra percevoir, de plein droit et sans formalité préalable, un intérêt de retard de 3% par mois à compter de la date d'échéance, tout mois commencé étant dû dans son intégralité, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause de résiliation du Bail.

4.10- DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur versera au Bailleur lors de la prise d'effet du Bail prévue le 1er janvier 2023, à titre de dépôt de garantie, une somme équivalant à deux (2) mois de Loyer hors charges soit mille huit cents euros (1 800,00 eur).
Faute pour le Preneur d'avoir versé le dépôt de garantie au Bailleur dans les dix (10) jours suivants la prise d'effet du Bail, les présentes pourront être résolue de plein droit par le Bailleur, si bon lui semble, sur simple constatation de la défaillance du Preneur.

Ce versement a été réalisé directement au Bailleur et hors la comptabilité du notaire soussigné, ce que le Bailleur reconnaît.

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du Bailleur à qui il est remis à titre de nantissement dans les termes des articles 2355 et suivant du Code civil, jusqu'à l'expiration du Bail, en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait lui devoir à sa sortie.
De convention expresse, et conformément aux dispositions de l'article L. 145-40 du Code de commerce, la somme versée à titre de dépôt de garantie, en ce qu'elle n'excède pas deux (2) termes de Loyer, ne sera productive d'aucun intérêt.

A la demande l'une ou l'autre des parties, le montant du dépôt de garantie pourra être ajusté annuellement, à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, pour tenir compte de l'indexation et des révisions du Loyer, de façon à ce qu'il corresponde toujours à deux (2) mois de Loyer.

Pendant la durée du Bail et de ses renouvellements, le dépôt de garantie bénéficiera de plein droit aux propriétaires successifs des Locaux Loués, et à tout cessionnaire du Bailleur.

Le dépôt de garantie pourra être utilisé par le Bailleur en une ou plusieurs fois.

Il sera remboursé au Preneur en fin d'occupation du Bien, après déménagement, remise des clés, justification par le Preneur de l'acquis de ses contributions, taxes, droits quelconques, exécution des réparations à sa charge, déduction faite éventuellement de toutes sommes qui seraient dues au Bailleur à quelque titre que ce soit, en ce compris les frais de remise en état des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier.

En aucun cas, le Preneur ne pourra imputer le Loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie, y compris le dernier terme de Loyer lors de sa sortie.

Dans l'hypothèse d'un renouvellement du Bail, ce dépôt de garantie sera révisé dans les mêmes conditions que le Loyer de manière à ce qu'il corresponde à deux (2) mois de Loyer en principal.

De convention entre les Parties, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de première indemnité sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, en cas de résiliation judiciaire du Bail ou d'acquisition de la clause de résiliation du Bail.

En cas de procédure collective à l'encontre du Preneur, le dépôt de garantie restera acquis de plein droit au Bailleur par compensation de toute créance antérieure au jugement en exécution

du présent Bail, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, s'il y a lieu. En cas de poursuite du Bail lors d'une procédure collective, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause de résiliation du Bail.

4.11- IMPUTATION DES PAIEMENTS

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure ;
- intérêts de retard ;
- réajustement du dépôt de garantie ;
- créances de loyers, charges, impôts, taxes et indemnités d'occupation : il est précisé qu'en ce qui concerne ce poste, l'imputation des échéances sera faite par priorité sur la créance la plus ancienne ;
- provisions sur charges.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles qui suivent, que les Parties s'engagent à observer et à respecter et qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires de droit.
Toutes tolérances ou attitudes passives de l'une des Parties ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, la Partie concernée pouvant toujours y mettre fin.

5.1- ETAT DES LIEUX

Les Parties sont informées des dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur lors de la prise de possession du Bien par le Preneur ainsi qu'au moment de sa restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

5.2- JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

Le Preneur prend les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent sans qu'il ne puisse faire une quelconque réclamation au Bailleur ni exiger de ce dernier aucun travaux, mise aux normes, de quelque nature que ce soit pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, sous réserve de ce que la réglementation et le Bail imposeraient au Bailleur et de ce qui serait indispensable au maintien de la destination du Bien.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'Ensemble Immobilier.

5.3- RESPONSABILITE DU PRENEUR

Le Preneur sera seul responsable des dommages causés aux occupants de l'Ensemble Immobiliers et autres personnes s'y trouvant soit par lui-même, soit par les personnes dont il doit répondre en vertu de la loi, soit par des animaux ou des objets et matières qu'il a sous sa garde.

Le Preneur s'engage par ailleurs à :

- s'abstenir d'introduire et d'utiliser dans les Locaux Loués et l'Ensemble Immobilier des matières inflammables, explosives, corrosives, dangereuses pour la sécurité des personnes et des Locaux Loués ;
- communiquer au Bailleur toute évolution son activité si elle peut nécessiter des précautions particulière dans l'usage des Locaux Loués ou de l'Ensemble Immobilier ;

- veiller, lors de l'entrée dans les lieux et pendant toute la durée du Bail, à n'effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air (CVC), trappes de visite et de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage central, d'évacuation des eaux ou autres ;
- ne jamais charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
- afin de préserver le standing de l'Ensemble Immobilier et de permettre sa fréquentation dans les meilleures conditions, ne rien entreposer, même momentanément, sur le parking et dans les parties communes : sanitaires, couloirs, paliers, coursives, trottoirs ou locaux techniques ;
- laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque. ;
- veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs et occupants.

5.4- GARNISSEMENT

Le Preneur garnira les Locaux Loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du Bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité suffisante pour répondre de l'exécution des conditions du bail et de l'exercice de son activité.

Sauf contrainte légale ou administrative, le Preneur devra maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle effective et normale dans leur intégralité.

5.5- ENTRETIEN ET REPARATION DES LOCAUX LOUES

5.5.1- Entretien et réparations incombant au Preneur

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui et ayant la nature d'immeuble par destination, en **parfait état** de propreté, et **bon état** d'entretien, de réparation locatives, de fonctionnement et de sécurité, de quelque nature que ce soit.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, le Preneur aura également à sa charge le remplacement des matériaux et équipements vétustes ou devenus non conformes à la réglementation en vigueur, sauf à ce qu'ils portent sur des éléments visés par l'article 606 du Code civil.

En cas de détérioration des Locaux Loués par suite de vol, effraction, bris de glace…, le Preneur s'engage à remettre les Locaux Loués en état et à en supporter le coût.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et ordonnances, prescriptions en vigueur ou à venir concernant son activité, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement – en ce compris la réglementation environnementale régissant la légionnelle, le plomb et les performances énergétiques – et supporter à cet effet et le cas échéant, le coût de mise en conformité ou de mise aux normes du Bien avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications, aménagements ou remplacements ordonnés par les autorités administratives.

Le Preneur devra entretenir à ses frais en **bon état** d'entretien, de maintenance, de fonctionnement et de sécurité, l'ensemble des installations (électricité, eau, gaz, sanitaires, chauffage, serrurerie, vitrerie, équipements informatiques et de climatisation, le cas échéant...) existant dans les Locaux Loués.

A cette fin, le Preneur souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.

Plus particulièrement, le Preneur souscrira :

- des contrats annuels de maintenance et d'entretien des Locaux Loués et de leurs installations et équipements (notamment des installations électriques, de la ventilation, de la climatisation, du chauffage, des extincteurs et du réseau d'incendie) ;
- des contrats annuels de vérification de tous équipements et installations des Locaux Loués qui nécessitent un contrôle périodique (notamment les installations électriques, la ventilation, les extincteurs et réseau d'incendie).

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir souscrit les contrats d'entretien et de maintenance des installations et équipements dont les Locaux sont ou seront dotés et réalisé les prestations, contrôles et travaux mis à sa charge, le Bailleur entreprenne de les faire exécuter en ses lieu et place, un (1) mois après mise en demeure restée infructueuse sauf urgence, par une entreprise de son choix aux frais exclusifs du Preneur qui s'oblige dès à présent à en rembourser le coût total au Bailleur, et tous frais y compris de gestion et honoraires, dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception de la facture par le Preneur, et ce sans préjudice de l'application de la clause résolutoire visée ci-après.

Le Preneur remplacera à ses frais les matériaux, installations et éléments d'équipement, et en particulier ceux visés ci-dessus, qui ne pourraient être réparés (sous réserve des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce). Lesdits entretiens étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité, il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduites et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres.

Il entretiendra les revêtements de sols et les revêtements muraux en **bon état** et notamment remédiera à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements. Il procédera à la peinture des Locaux et du sol, le cas échéant, et des aménagements, dès que cela s'avèrera nécessaire.

Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée et de toutes dégradations ou détériorations ou de tous sinistres, quelle que soit leur importance, qui viendraient à se produire dans les Locaux. En cas de sinistre, le Preneur devra faire sans délai toute déclaration de sinistre auprès de son assureur et en adressera copie au Bailleur.

Le Preneur devra souscrire pour ses installations privatives, les contrats de maintenance afférents notamment au chauffage, climatisation, à la protection contre l'incendie, et pouvoir en justifier à toute demande du Bailleur.

Le Preneur supportera également les frais d'entretien, de maintenance, de fonctionnement et de sécurité, des équipements et espaces communs de l'Ensemble Immobilier, à proportion de sa quote-part de surface utile des parties communes. Cette prise en charge pourra être opérée dans les appels de charges mensuels du Bailleur.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier, à tout moment, le **bon état** d'entretien et de réparation des Locaux Loués.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge (notamment la réalisation des travaux, entretien et maintenance), le Bailleur aura la faculté, huit (8) jours calendaire après mise en demeure restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais charges, risques et périls du Preneur.

Dans tous les cas, le Preneur restera responsable des conséquences (notamment frais de réparations, dégâts de toutes espèces ainsi qu'éventuels excédents de consommation) qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations lui incombant et/ou de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

5.5.2- Réparations incombant au Bailleur

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1°, 2° et 5° de l'article R. 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au Preneur :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le Bien, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Les Parties entendent donc que seules ces dépenses demeurent à la charge du Bailleur, toutes les autres, pouvant ainsi être répercutées sur le Preneur ou être directement prise en charge par ce dernier.

Précision étant ici faite, que selon la jurisprudence de la Cour de cassation, il y a généralement lieu d'inclure dans les travaux à la charge du Bailleur, ceux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.
Ainsi, le Bailleur aura à sa charge les quote-part de charges afférentes au Bien pour les travaux de réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture.
Le Bailleur supportera également les charges liées au remplacement des gros équipements communs de l'Ensemble Immobilier, notamment : ascenseur, système de climatisation, système de chauffage, GTB / GTC, système de sécurité incendie (SSI), onduleur, générateur, à l'exclusion des gros équipements spécifiques au Preneur.

Ainsi les frais de ravalement, imposés par la réglementation existante ou décidés par le propriétaire, qui constituent en principe des travaux d'entretien, seront entièrement supportés par le Preneur, en proportion des tantièmes afférents au Bien loué (soit 513 / 1 000èmes).
Le Bailleur se réservera toutefois la possibilité de prendre à sa charge certaines dépenses qui incomberaient au Preneur en vertu de la présente clause, notamment si le coût d'exécution des travaux entrepris paraît excessif au regard de l'intérêt qu'il en résultera pour l'exploitation du Preneur.

En outre, si le ravalement s'accompagnait de travaux qui de par leur nature constituaient de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, le Bailleur contribuera à cette dépense à due concurrence des travaux ne pouvant être mis à la charge du Preneur (ce dernier conservant à sa charge les frais du nettoyage de la façade).

5.5.3- Mise aux normes - Conformité

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, et sous réserve du respect des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce, le Preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, dès lors qu'ils seront rendus nécessaires par l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, que ces travaux concernent la conformité générale des Locaux Loués, certains équipements ou installations en particulier ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.
Le Preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que les Locaux Loués soient toujours conformes aux normes administratives.

Il est toutefois rappelé qu'en application des dispositions du second alinéa de l'article R. 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au Preneur les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués, dès

lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.
Ces mises aux normes resteront donc à la charge du Bailleur.
De même, le Bailleur assumera toute mise aux normes des Locaux Loués qui ne seraient rendues nécessaires par l'activité du Preneur mais exigées en raison de la nature du Bien.

5.6- TRAVAUX ET AMENAGEMENTS REALISES EN COURS DE BAIL

5.6.1- Travaux réalisés par le Bailleur

Par dérogation aux dispositions des articles 1723 et 1724 du Code civil, le Preneur devra supporter sans indemnité de la part du Bailleur mais aux frais exclusifs de ce dernier, toutes les modifications que le Bailleur jugera nécessaire d'apporter à l'aspect extérieur du Bien sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions de jouissance des Locaux Loués et que les travaux n'excèdent pas vingt-et-un (21) jours calendaires.
Moyennant un délai de prévenance adapté, le Preneur subira l'exécution des réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans le Bien.
Ainsi qu'il vient d'être dit, il ne pourra ni s'opposer aux travaux concernés, ni demander aucune diminution de loyer quelle que soit l'importance desdits travaux, pourvu que leur durée n'excède pas plus de vingt-et-un (21) jours calendaires.
Au-delà, le Loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de Loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage, sauf si cette suppression ou cette réduction résulte du fait ou d'une omission fautive du Bailleur.

Le Preneur devra déposer, à ses frais et en compatibilité avec le phasage des travaux du Bailleur, toute installation quelconque dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de travaux que le Bailleur jugera nécessaire de faire exécuter.

Le Preneur devra supporter, à ses frais, toute modification d'arrivée de ses branchements, de remplacement de ses compteurs ou toute transformation de ses installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices ou chargées de l'entretien de la distribution des eaux, de l'électricité, du téléphone, du chauffage, de la climatisation ou autre installation et de laisser traverser les Locaux Loués par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire.

Le Bailleur déclare qu'il envisage de réaliser dans le Bien, au cours des trois (3) prochaines années, des travaux de ravalement de la façade.
Conformément à la faculté qu'il se réserve de prendre en charge certains travaux normalement à la charge du Preneur, le Bailleur consent expressément à supporter l'intégralité du coût des travaux de ravalement de façade qu'il entreprendra dans les trois prochaines années.

Il est précisé qu'un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois dernières années est demeuré ci-annexé.

Tous les trois ans, dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un état prévisionnel et récapitulatif des travaux réalisés et à prévoir sera communiqué au Preneur.

Le Preneur déclare qu'il a consenti à prendre à bail les Locaux Loués dans les conditions prévues au Bail, au regard de la configuration et de la nature des Locaux Loués et de l'Ensemble Immobilier.
En conséquence et pendant toute la durée du Bail, le Preneur ne pourra se prévaloir de l'état prévisionnel et du budget prévisionnel des travaux susmentionnés pour quelque cause que ce soit, notamment pour exiger du Bailleur ou de ses mandataires la réalisation de travaux, remettre en cause son consentement au Bail ou contester le paiement de charges.

En particulier, le Bailleur reste libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans ledit état prévisionnel, de réaliser des travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation, ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, et ce sans l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnait et accepte, cet état et budget étant communiqués à titre informatif et prévisionnel uniquement.

5.6.2- Travaux réalisés par le Preneur

Le Preneur prend l'engagement de ne faire dans les Locaux Loués aucune démolition, aucun percement de mur, de plancher et de façade, aucun changement de distribution, aucune modification des installations techniques de base, aucune construction et de façon générale aucune modification susceptible d'altérer la performance énergétique, acoustique des Locaux Loués et de l'Ensemble Immobilier, leur conformité à toute réglementation (accessibilité, urbanisme, sécurité), sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et l'obtention des autorisations administratives.

Les travaux d'agencement et aménagement interne du Bien ne pourront donc être réalisés par le Preneur sans l'accord préalable du Bailleur.

Pour l'exécution des travaux qu'il entreprendrait, le Preneur s'oblige :

- A souscrire les assurances requises,
- A se conformer à toute obligation réglementaires (accessibilité, sécurité, performance énergétique) ou résultant de label dont bénéficie l'Ensemble Immobilier,
- A n'apporter aucune modification à l'aspect extérieur de l'Ensemble Immobilier qui n'aurait été, au préalable, autorisée par un permis de construire ou un arrêté de non opposition à déclaration préalable devenu définitif,
- A se conformer aux dispositions d'urbanisme régissant l'Ensemble Immobilier.

Le Bailleur exercera un choix discrétionnaire quant à son accord ou son refus dans l'exécution des travaux envisagés, sauf s'ils sont nécessaire à la poursuite d'activité du Preneur, auquel cas son refus devra être justifié.

Avant tout début de travaux excédant les travaux d'entretien courant et hormis pour la pose de cloisons et les aménagements intérieurs qui sont expressément admis, réalisés en cours de Bail, le Preneur devra adresser au Bailleur un dossier comprenant :

- Un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et pièces graphiques) ;
- Un calendrier des travaux ;
- Un dossier de sécurité (si nécessaire) ;
- Un projet de demande d'autorisation administrative (si nécessaire).

Ces documents devront être établis par un maître d'œuvre et, si nécessaire, validés par un contrôleur technique.

Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemnisera le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Les travaux ne pourront être engagés qu'après l'envoi de ce dossier et sous réserve de l'accord exprès du Bailleur, lequel ne pourra refuser son accord que pour des motifs justifiés. Ce dernier s'oblige à se prononcer sur le dossier transmis dans un délai de trente (30) jours calendaires, étant précisé qu'il pourra subordonner son accord à la souscription par le Preneur, d'assurances constructions.

Le Preneur devra souscrire les assurances obligatoires pour le type des travaux en question. :

- Le cas échéant, une assurance tous risques chantier (T.R.C.) portant sur l'intégralité des travaux neufs et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes ainsi que la responsabilité civile maître d'ouvrage pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux, pour des montants appropriés.
- Dans le cas où les travaux et aménagements envisagés relèveraient du champ d'application de la loi du 4 Janvier 1978, le Preneur devra souscrire les polices d'assurance suivantes :
    - Une assurance « dommages-ouvrage » (D.O), s'il effectue des travaux affectant le gros œuvre, et ce conformément à l'obligation édictée par la Loi 78/12 du 4 janvier 1978 avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants appropriés ;
    - une assurance « responsabilité civile maître d'ouvrage » (R.C.M.O) tant pour son compte que pour le compte du Bailleur, et couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber au Preneur ou au Bailleur du fait des travaux et de leur qualité de maître de l'ouvrage du fait de la survenance de dommages corporels, matériels ou immatériels causés aux tiers.
      Il est précisé qu'au titre de cette police, Preneur et Bailleur sont considérés comme tiers entre eux ;
    - Une police d'assurance responsabilité civile « constructeur non réalisateur » (C.N.R) selon l'obligation qui lui en est faite au titre de l'article L 242-2 du Code des assurances.

Le Preneur devra transmettre avant le début des travaux et aménagements, les attestations d'assurance susvisée et les notes de couverture, justifiant également du paiement de la prime. Ces documents devront impérativement émaner de la Compagnie d'assurance ou de l'agent général, à l'exclusion du courtier.

Au titre de ces polices, le Preneur est seul responsable du paiement des primes afférentes et supportera seul la charge des franchises éventuelles ainsi que des éventuelles conséquences de clauses de non garantie ou d'exclusion sans que cela puisse constituer une cause d'exonération quelconque à l'égard du Bailleur.

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, le Preneur ou ses ayants-droits devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police « dommages-ouvrage » conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre « Obligations Réciproques des Parties » de l'annexe II à l'article A 243-1 du Code des assurances.

En cas de sinistre dans le Bien et dès qu'il en a connaissance, le Preneur doit avertir le Bailleur dans un délai de deux jours (2) ouvrés.

Le Preneur est tenu de prendre en charge, avec l'accord exprès du Bailleur et de ses assureurs, toutes les mesures conservatoires nécessaires pour ne pas aggraver l'étendue des dommages constatés, même s'il n'en résulterait aucun dégât apparent.

De plus, le Preneur sera dans l'obligation donner accès dans les meilleurs délais compatibles avec la nature du sinistre, au Bailleur, ses assureurs ainsi que les experts missionnés par ces derniers. Il lui appartiendra de déplacer à ses frais, ses biens ou tout équipement ou installation dont l'enlèvement serait nécessaire pour les réparations de toute nature (fuite, fissure) ou les recherches des causes des sinistres.

Le Preneur devra informer le Bailleur de l'avancement des réparations jusqu'à leur réception.

Le Preneur devra faire ses travaux en se conformant à la législation, la réglementation et aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.
Ces travaux ne devront entraîner aucune gêne pour, le cas échant, les autres occupants de l'Ensemble Immobilier et pour les occupants des immeubles voisins.

Les travaux devront être exécutés :

- Par des entreprises qualifiées et expérimentées ayant souscrit des assurances pour des montants appropriés par rapport au chantier. A cet égard, le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription, tant par lui-même que par ses entreprises et hommes de l'art, des polices d'assurance appropriées avant le commencement des travaux ;
- Sous la responsabilité du maître d'œuvre du Preneur, afin que celui-ci puisse s'assurer de la conformité des travaux avec les documents approuvés. Les frais et honoraires du maître d'œuvre seront intégralement supportés par le Preneur.

Il est en outre précisé que la supervision des travaux pourra, le cas échéant, être également effectuée par un bureau de contrôle habilité et dont les frais et honoraires seront intégralement supportés par le Preneur.

Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de récolement des ouvrages exécutés et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels consécutifs qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

5.7- AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le Preneur :

- n'entreprendra pas dans les Locaux Loués une activité et/ou des travaux soumis à autorisations et/ou déclarations administratives sans les avoir préalablement obtenues. Dans un tel cas, il s'oblige à transmettre copie de l'autorisation obtenue ou de la déclaration effectuée dans les meilleurs délais ;
- fera son affaire personnelle de toutes les formalités et autorisations nécessaires à son activité et en informera le Bailleur dans les plus brefs délais en lui transmettant tout document justifiant de l'exécution de ces formalités et/ou obtention de ces autorisations ;
- communiquera au Bailleur, à première demande de sa part, les pièces justificatives de toutes les autorisations et/ou déclarations de même que du respect par le Preneur de toutes obligations ou prescriptions prévues par lesdites autorisations et/ou déclarations ;
- acquittera toutes sommes, redevances, taxes et autres droits liées à ces autorisations et/ou déclarations.

Le défaut d'obtention, la suspension, le retrait ou la caducité des autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité du Preneur et/ou à la réalisation par lui de travaux dans les Locaux Loués ne pourra remettre en cause l'exécution du présent Bail et ne pourra entraîner une quelconque réclamation ou recours du Preneur ou responsabilité du Bailleur.

Si le Preneur ou le Bailleur se voyait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des locaux loués du fait du Preneur, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du présent Bail, et ce sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués.

Le Preneur devra également exécuter et supporter, à ses frais et charges exclusifs, tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité des Locaux Loués et toutes démarches qui pourraient être prescrits au titre de l'activité qu'il exerce dans les Locaux Loués.

Suite à la réalisation de ces travaux de sécurité et/ou de mise en conformité, le Preneur devra également fournir sans délais au Bailleur une copie des documents émanant des bureaux de contrôles ainsi que l'ensemble des attestations de conformité des Locaux Loués.

En cas de carence du Preneur, le Bailleur effectuera ou fera effectuer lesdits travaux de sécurité et/ou de mise en conformité à la charge et sous la responsabilité exclusive du Preneur.

Plus généralement, le Preneur devra (i) informer sans délai le Bailleur de toute visite, inspection, demande d'information, notification ou mise en demeure qui émanerait d'une autorité administrative et (ii) justifier au Bailleur de toutes mesures éventuellement prises par le Preneur qui en serait la conséquence.

5.8- VISITES DES LOCAUX LOUES

Le Preneur reconnaît être informé que si un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables pour le Bien nécessite l'accès aux Locaux Loués par le Bailleur ou ses préposés et prestataires, celui-ci est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont la rémunération devra être remboursée par le Preneur.

Par ailleurs, pendant toute la durée du Bail, le Bailleur aura la faculté de réaliser une visite des Locaux Loués afin de s'assurer du respect, par le Preneur, des obligations mise à sa charge, notamment concernant l'entretien du Bien.
Le Bailleur devra informer le Preneur au moins quarante-huit (48) heures à l'avance de sa visite.

En outre, dès que le congé aura été donné, et au moins pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail ou de ses renouvellements, et encore en cas de mise en vente des Locaux Loués (en tout ou partie), le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par le ou les représentants du Bailleur et les candidats acquéreurs ou locataires, chaque jour aux heures d'ouverture.
Ces visites ne devront cependant pas entraîner de perturbation dans l'exploitation des Locaux Loués par le Preneur.

Le Preneur souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur, relatifs à la vente ou à la location des Locaux Loués. Ces écriteaux et affiches ne devront toutefois pas gêner l'exploitation du Preneur.

5.9- ABONNEMENTS – FLUIDES

Le Preneur fait son affaire personnelle de l'obtention des fluides et alimentations des parties privatives des Locaux Loués et conclura les contrats d'abonnements directement avec les fournisseurs de son choix, notamment pour ce qui concerne les télécommunications (téléphone, internet, etc.), l'électricité et l'eau.

Le Preneur devra payer ses consommations d'eau, d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.

En l'absence de compteur, les consommations de fluides seront imputées au Preneur au *prorata* des surfaces des Locaux Loués au sein de l'Ensemble Immobilier, sous déduction le cas échéant des surfaces louées aux preneurs qui feraient l'objet d'une facturation au réel.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs.

Le Preneur ne pourra rendre le Bailleur responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause, sauf si ces infiltrations proviennent d'une défaillance prouvée du Bailleur.

5.10- PLAQUES ET ENSEIGNES

Le Preneur ne pourra apposer aucune plaque ou enseigne aux fenêtres, murs extérieurs et entrée du Bâtiment sans l'accord préalable et exprès du Bailleur, et ce sous réserve de toute autorisation administrative que le Preneur devra obtenir.

Les Parties déclarent avoir validé entre elles le principe que le Preneur puisse apposer sur le Bien une enseigne.

Le Preneur s'oblige à respecter les prescriptions et préconisations résultant de la réglementation applicable, de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

5.11- EQUIPEMENTS SPECIFIQUES EXTERIEURS

Le Preneur ne pourra installer à l'extérieur de l'Ensemble Immobilier aucun équipement spécifique inamovible ou de nature immobilière sans y avoir été préalablement autorisé par écrit par le Bailleur, et ce sous réserve de toute autorisation administrative que le Preneur devra obtenir préalablement à leur installation.

Le Preneur devra procéder à ses frais à l'installation de ses équipements spécifiques dans les règles de l'art et, en cas de demande du Bailleur, à un état des lieux contradictoire comprenant un reportage photographique de l'emplacement où sera installé l'équipement spécifique.

Le Preneur devra entretenir à ses frais exclusifs tous les équipements spécifiques qu'il aura installés à l'extérieur de l'Ensemble Immobilier.

Il en demeurera responsable pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, devra s'assurer en conséquence, et supportera, si bon semble au Bailleur, en fin de jouissance, les frais de dépose de ses équipements et de remise des lieux dans leur état initial.

5.12- RESTITUTION DES LOCAUX LOUES – ACCESSION EN FIN DE BAIL

Avant sa sortie, le Preneur sera tenu d'effectuer toutes réparations lui incombant afin que les Locaux Loués soient restitués en **parfait état** de propreté, et **bon état** d'entretien, de réparation, de fonctionnement et de sécurité (hors vétusté). Il remplacera les éléments vétustes inadaptés à l'usage auquel ils sont destinés.

Les Locaux Loués devront être restitués libre de toute occupation et de tout mobilier.

D'une manière générale, tous les travaux, embellissements, aménagements, améliorations, installations et constructions quelconques, ainsi que, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, réalisés par le Preneur en cours d'occupation, deviendront, lors de la cessation du Bail et de ses renouvellements, la propriété du Bailleur sans qu'aucune indemnité ne soit due au Preneur, sans préjudice de la faculté du Bailleur d'exiger leur enlèvement intégral aux frais exclusifs du Preneur, sauf accord préalable du Bailleur de conserver ces travaux.

S'agissant des aménagements internes (hors équipements mobiliers) qui auront été réalisés par le Preneur dans les Locaux Loués, ils deviendront, sans indemnité, la propriété du Bailleur par voie d'accession, à l'expiration du Bail et de ses renouvellements.

Le Bailleur pourra cependant exiger du Preneur, aux frais de celui-ci, la dépose des travaux et aménagements internes susvisés (y compris ceux approuvés par le Bailleur).

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement des mobiliers et matériels :

- Avoir acquitté la totalité des sommes dues aux termes du Bail et notamment tous les impôts et charges,
- Avoir accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement,
- Avoir le cas échéant exécuté les travaux de dépose des travaux non-prévus aux présentes et exécutés par lui dans le Bien.
- Justifier au Bailleur de tout ce qui précède et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Après complet déménagement du Preneur et avant restitution des clés, un état des lieux de sortie sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties, ou, à défaut d'accord en elles, par huissier à frais partagé à moitié entre les Parties. Cet état des lieux de sortie sera comparé avec l'état des lieux d'entrée du Bail conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce.

Le Bailleur convoquera le Preneur pour procéder à cet état des lieux huit (8) jours calendaires à l'avance par courriel doublé d'un courrier recommandé avec accusé de réception.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux de sortie, celui-ci pourra être établi, si bon semble au Bailleur, par l'huissier présent qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués. Les frais correspondants seront à la charge exclusive du Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires :

- Le Preneur devra, dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis. Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai précité, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en imputant le montant au Preneur, notamment sur le dépôt de garantie ;
- Le Preneur sera, à compter de son départ et jusqu'à la remise en **bon état** des Locaux Loués, redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue égale à une fois et demi le dernier Loyer journalier en cours, augmenté des charges et taxes de toute sorte, le tout calculé sur une base journalière, et ce sous réserve du droit réservé au Bailleur d'obtenir en outre la réparation de tout préjudice complémentaire.

Le Preneur devra faire son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

5.13- NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

- en cas de dégâts causés au local et/ou aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.
- en cas d'agissements générateurs de dommages des propriétaires voisins ou de leurs occupants, de leur personnel, fournisseurs ou clients, et de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tout recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante,
- en cas d'accident survenant dans le Bien ou du fait du Bien pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause, le Preneur prenant donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,
- en cas de vice ou défaut de la chose louée, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil. Toutefois, dans le cas où de tels vices ou défauts relèveraient de la responsabilité des constructeurs par application des articles 1792 et suivants du Code civil, le Bailleur s'engage à mettre en œuvre les procédures nécessaires y compris dans le cadre de l'assurance « Dommages-Ouvrage », pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

Les Locaux Loués ainsi que les responsabilités respectives du Bailleur et du Preneur seront assurés conformément aux stipulations visées ci-après.

6.1- ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

Le Bailleur fera garantir :

- les Locaux Loués, en valeur à neuf, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fond à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code civil, équipements et installations en place à la date de prise d'effet du Bail, y compris les honoraires de l'architecte constructeur notamment contre les risques suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les dommages électriques, la chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, le choc de véhicules terrestres, les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, grêle, ainsi que le poids de la neige sur les toitures, les grèves, émeutes, mouvements populaires, les actes de vandalisme, malveillance, sabotage, les attentats, les dégâts des eaux, le bris de glaces, les catastrophes naturelles, le recours des voisins et des tiers, les pertes de loyers suite à un évènement garanti, les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaiements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, les honoraires d'experts à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des Experts, les pertes de loyer, ainsi que toutes autres garanties que le Bailleur jugera nécessaire de souscrire.
- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés à des tiers du fait des Locaux Loués, de sa qualité de propriétaire non-occupant, ainsi que des activités du personnel attaché au service de l'Ensemble Immobilier.

6.2- ENGAGEMENTS DU PRENEUR

A la date de prise d'effet du Bail, le Preneur aura fait garantir en valeur à neuf :

- les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, équipements et embellissements exécutés ou non à ses frais dans les Locaux Loués qu'il occupe, notamment contre les risques suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les dommages électriques, la chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, le choc de

véhicules terrestres, les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, grêle, ainsi que le poids de la neige sur les toitures, les grèves, émeutes, mouvements populaires, les actes de vandalisme, malveillance, sabotage, les attentats, les dégâts des eaux, les catastrophes naturelles, les bris de glace, la privation de jouissance, le recours des voisins et des tiers, les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaiements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, les honoraires d'experts à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des Experts, et les pertes d'exploitation de son activité .
Il pourra souscrire à sa convenance des garanties complémentaire afin de couvrir les biens contre tous autres risques.

- les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait notamment de son activité, de ses matériels et marchandises et des personnes dont il est civilement responsable.

Ces polices seront maintenues en vigueur durant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

Le Preneur justifiera de la souscription de son assurance lors de la remise des clés du Bien, au 1er janvier 2023.

6.3- OBLIGATIONS DU PRENEUR RELATIVES AUX ASSURANCES

6.3.1- Obligations relatives aux assurances souscrites par le Bailleur

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles de modifier la destination des Locaux Loués ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux Loués.

Le Preneur n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès aux Locaux Loués aux assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Les primes payées par le Bailleur au titre des assurances qu'il a souscrites au titre de l'assurance DO-CNR ne seront pas traitées comme des charges et seront à la charge du Bailleur, les autres primes d'assurance seront à la charge du Preneur conformément à l'Article 4.8.
Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et/ou par les assureurs des autres locataires, pour aggravation de risque inhérente au Preneur, sera intégralement supportée par le Preneur.

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

Le Preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués. Il s'oblige à informer le Bailleur immédiatement et par écrit, au plus tard dans les deux (2) jours ouvrés après qu'il en a eu connaissance, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués et plus généralement de tout sinistre, quand bien même il n'en subsisterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre, ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique légitimement demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

6.3.2- Obligations relatives aux assurances souscrites par le Preneur

Le Preneur devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des stipulations ci-dessus.
Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit de souscrire les garanties nécessaires et/ou de faire procéder au règlement des primes, étant précisé qu'il pourra réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, au plus tard lors de la prise d'effet du Bail, une attestation d'assurance et note de couverture émanant directement de la Compagnie d'assurance ou de l'agent général (à l'exclusion du courtier) reprenant les garanties demandées ci-dessus et certifiant qu'il est à jour du paiement de ses primes.

Pendant la durée du Bail, il devra justifier de la validité des contrats, dans les cinq (5) jours ouvrés de toute demande du Bailleur par des attestations d'assurance Responsabilité Civile et Multirisques, justifiant également du paiement de la prime, ainsi qu'au moins une fois par an à chaque date anniversaire du Bail.

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

Les polices d'assurance souscrites par le Preneur devront en outre prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garantie, et en cas de résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un (1) mois après notification de l'assureur au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

6.4- RENONCIATION A RECOURS RECIPROQUE

Le Preneur et ses assureurs renoncent expressément en cas de sinistre à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur et ses assureurs, soit du fait de la destruction totale ou partielle de ses matériels, meubles et objets, soit du fait de la privation de jouissance des Locaux Loués, soit du fait de toutes autres pertes ou dommages.

En contrepartie, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, cas de malveillance et de dol exceptés, du fait de la destruction, de la détérioration totale ou partielle des Locaux Loués.

Par ailleurs, le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur et ses assureurs dans les cas suivants :

- vol, tentative de vol, tout autre acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance. Le Preneur devra faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens ;

- suppression, interruption ou mauvais fonctionnement des divers services communs et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, ascenseur, réseaux informatiques etc.) ou toute autre nuisance provenant soit de la situation de l'Ensemble Immobilier, de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient, la cause, la nature et la durée, le Bailleur s'engageant de son côté à faire toute diligence pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur et de ses assureurs aucune indemnité ni diminution de loyer et/ou de charges pour toutes interruptions ou irrégularités dans ses activités, équipements et services :

- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil ;
- en cas d'accidents survenant dans l'Ensemble Immobilier ou du fait de l'Ensemble Immobilier pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause. Le Preneur devra donc prendre à son compte personnel et à sa charge entière, toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de son chef ;
- en cas de vice ou défaut de l'Ensemble Immobilier, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil ;
- en cas de gêne quelle qu'elle soit des travaux au titre des différentes garanties dues par les constructeurs ;
- en cas de désordres résultant de l'état du sol et du sous-sol (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc.) et de tous éboulements et désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- en cas de désordres résultant de l'état de l'Ensemble Immobilier et de tous désordres qui pourraient en résulter, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination.

Enfin, le Preneur devra supporter, quelle que soit leur durée, tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur notamment au titre d'une réduction du loyer et/ou des charges et/ou d'une indemnisation de quelconque nature.

ARTICLE 7 - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les Locaux Loués venaient à être détruits en totalité, quelle que soit l'origine de ce sinistre, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, le Loyer cessant d'être dû à compter de ce sinistre.

Si les Locaux Loués n'étaient que partiellement détruits, le Bailleur aura la faculté, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, soit de résilier le présent Bail de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, soit de consentir un abattement de Loyer pendant la perte de jouissance partielle.

Le Bailleur s'engage, préalablement à toute résiliation du Bail en vertu de la présente clause, à recueillir l'avis du Preneur pour déterminer si une poursuite d'exploitation, moyennant baisse de Loyer, pourrait être privilégiée. La décision finale appartiendra toujours au Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Bailleur choisirait de consentir un abattement de loyer, cet abattement sera calculé par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties et tiendra compte de la surface locative indisponible des Locaux Loués et du temps d'indisponibilité pour le Preneur.
Faute pour les Parties de nommer un tel expert dans les quinze (15) jours calendaires suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre les Parties, de même que les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné. La décision de l'expert s'imposera aux Parties.
En cas de poursuite du Bail, ce dernier continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués, sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra.

En cas de destruction partielle ou totale des Locaux Loués, le Bailleur pourra engager la responsabilité du Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier, étant précisé que

l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilières perçues au titre des polices visées ci-dessus serait dans ce cas acquis au Bailleur.

ARTICLE 8 - CESSION DU BAIL – SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.
Il est précisé qu'en cas de sous-location non autorisée par le Bailleur, ce dernier pourra demander le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus.

Toute cession du droit au Bail au profit de l'acquéreur du fonds ne pourra intervenir qu'après agrément préalable et écrit du Bailleur quant au cessionnaire, lequel agrément ne pourra être refusé que pour motif sérieux et légitime tenant à la solvabilité, à la solidité financière du cessionnaire et à son éthique.

Le cessionnaire du Preneur devra en tout état de cause poursuivre l'activité de relai postal aux conditions définies au Bail, le maintien de cette activité dans les Locaux Loués étant une condition essentielle et déterminante du consentement du Bailleur.

Le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte auquel le Bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du Preneur dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Au cas où une cession serait autorisée, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code général des impôts (ou tout texte le modifiant ou le remplaçant) en ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux objets de ladite cession, le Preneur prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans ce cas, les dispositions de l'article 1216 du Code civil seront appliquées et la cession produira ses effets à l'égard du Bailleur :

- Lorsque le Preneur lui aura notifié la cession au Bailleur par lettre recommandé avec accusé de réception ;
- Ou lorsqu'il en prendra acte, formalisé par un écrit de sa part.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux de sortie sera dressé entre le Bailleur et le Preneur, en sa qualité de cédant au jour de la cession du droit au présent Bail. De même, un état des lieux d'entrée sera établi par le Bailleur et le cessionnaire lors de la prise de possession des Lieux Loués par le cessionnaire.

ARTICLE 9 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie du Loyer ou des charges, impôts et remboursement divers payables en même temps que celui-ci, ou de toutes sommes qui en constituent

l'accessoire, ou de toutes indemnités d'occupations comme à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses du Bail (chacune étant de même rigueur), ou encore d'inexécution des obligations matérielles imposées au Preneur par la loi ou les règlements (spécialement celle tenant au maintien de l'activité de relais postal dans le Bien, sauf résiliation ou non renouvellement du contrat de partenariat pour un motif non-imputable au Preneur) et un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bailleur pourra résilier de plein droit le présent Bail, et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

Dès la résiliation du Bail par application de la présente clause :

- Le Preneur sera débiteur, de plein droit et jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur, d'une indemnité d'occupation mensuelle dans les conditions prévues à l'Article 10 et augmentée des charges et de tous accessoires dudit Loyer ;
- Le Preneur supportera l'intégralité du Loyer dû pour toute la durée la période triennale en cours et la suivante si le Preneur n'a pas, au jour de la mise en œuvre de la présente clause, sollicité la résiliation du Bail à l'expiration de la période triennale considérée ;
- Le Preneur supportera l'intégralité des frais liés à la procédure de résiliation.

Tous frais exposés par le Bailleur pour obtenir l'exécution par le Preneur de ses obligations, tels les frais d'actes et honoraires d'huissier afférents aux commandements de payer, sommations de faire, constats des infractions commises par le Preneur, saisies... seront intégralement remboursés par le Preneur au Bailleur, sur présentation de factures comportant en annexe celles des frais exposés à ce titre.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente clause porteront intérêts conformément à l'Article 4.9 ci-dessus.

La présente clause résolutoire constitue, dans la commune intention des Parties, une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté le présent Bail.

ARTICLE 10 - INDEMNITE D'OCCUPATION

En cas de maintien dans les Locaux Loués après la fin du Bail suite à un congé donné par l'une des Parties, ou une résiliation ou résolution du Bail, le Preneur sera redevable :

- D'une indemnité d'occupation journalière égale à une fois et demi le Loyer journalier en vigueur en fin de Bail et payable à semaine échue. L'application de cette clause ne peut en aucun cas être interprétée comme constitutive d'un droit au maintien dans les Locaux Loués ;
- Des charges dues jusqu'au jour où les Locaux Loués auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts du Bailleur ;
- Envers le Bailleur et ses employés, mandataires et filiales, de toutes réclamations élevées au titre du présent Bail sur le fondement de l'occupation des Locaux Loués ou des activités exploitées dans les Locaux Loués par le Preneur ou tout sous-locataire, employés, mandataires, représentants et visiteurs du Preneur.

ARTICLE 11 - SUBROGATION

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère, en totalité ou en partie et par tout moyen de droit, la propriété des Locaux Loués à une personne physique ou morale de son choix, celle-ci se trouvera de plein droit subrogée dans tous les droits et obligations du Bailleur au titre du présent Bail, sans novation au Bail, et notamment au regard du dépôt de garantie versé par le Preneur.
Cette subrogation sera notifiée au Preneur par le Bailleur subrogé, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 12 - MODIFICATION DE LA PERSONNE DU PRENEUR

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur dans les quinze (15) jours calendaires suivant l'événement, toute modification de la société Preneur (dénomination sociale, commerciale, transfert du siège social…) intervenues au cours du Bail ou de ses renouvellements éventuels. Il s'engage en outre à remettre au Bailleur un extrait k-bis et/ou une copie des statuts à jour.

ARTICLE 13 - TOLERANCES

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Toutes les tolérances de la part des Parties relatives au Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme emportant modification du Bail, ou comme génératrices d'un droit quelconque, la Parties concernée pouvant à tout moment y mettre fin, sans aucune formalité ni préavis.

ARTICLE 14 – CONFIDENTIALITE

Le Bail ne prévoit pas d'obligation de confidentialité.

ARTICLE 15 - NULLITE – INEFFICACITE D'UNE CLAUSE

Les Parties conviennent que la nullité de l'une quelconque des stipulations du Bail n'emportera pas nullité de l'intégralité du Bail et les Parties s'engagent, si une telle nullité venait à être soulevée comme en cas de simple inefficacité d'une clause du Bail, à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant des effets équivalents.

ARTICLE 16 - EXECUTION IMPARFAITE

Les parties déclarent ne pas vouloir se prévaloir des dispositions de l'article 1223 du Code civil aux termes desquelles en cas d'exécution imparfaite de la prestation, le créancier peut, après mise en demeure et s'il n'a pas encore été payé en tout ou partie de la prestation, notifier dans les meilleurs délais au débiteur sa décision d'en réduire de manière proportionnelle le prix.

ARTICLE 17 - CONCLUSION DU CONTRAT

Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

ARTICLE 18 - DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux Parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.
Les Parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.
Chacune des Parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

ARTICLE 19 - LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les Parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les Parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

Les Parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

ARTICLE 20 - RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

Les Parties conviennent que nonobstant toutes stipulations du présent acte ayant pour effet d'organiser entre elles les conséquences pécuniaires d'un manquement contractuel, elles pourront toujours agir l'une contre l'autre afin de se voir allouer des dommages-intérêts au titre du préjudice subi.

ARTICLE 21 - IMPREVISION

Sans préjudice des clauses du Bail, chacune des Parties déclare expressément renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil, tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2016-131 en date du 10 février 2016. Les Parties acceptent en conséquence d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent à demander la résolution du présent Bail ou une renégociation de ses termes et conditions en ce compris, sa durée ou son Loyer, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendraient l'exécution du Bail excessivement onéreuses.

ARTICLE 22 - CLOTURE

22.1- DECLARATIONS

Le Bailleur déclare ce qui suit :

- Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.
- Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.
- Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le Bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

22.2- IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

Le notaire soussigné a informé le Preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.
Si le Preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.
L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

22.3- PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L. 145-60 du Code de commerce, les Parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.
Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.
L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du Bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

22.4- COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE

Les Parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au Bailleur, à la charge du Preneur, une copie exécutoire nominative pour l'exécution des présentes.

22.5- FRAIS

Au titre des présentes, chacune des Parties supporte les honoraires liés à l'intervention de son conseil.
La fiscalité du présent acte est par ailleurs supportée par le Bailleur qui s'y oblige.

22.6- ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : 25 euros.

22.7- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

22.8- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son existence, de sa validité, de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE.

22.9- CORRESPONDANCES - USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Sauf à ce qu'il en soit autrement stipulé dans le Bail ou aux termes de dispositions légales, toute notification devra être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre récépissé.
Lorsqu'une Partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle 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.

Toute notification devra être adressée aux coordonnées suivantes :
Pour le **Bailleur** : a.pariat@montbonnot.fr
Pour le **Preneur** : fabw306@hotmail.fr

22.10- POUVOIR

Les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

22.11- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.
Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.
Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.
Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.
Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.
L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.
Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

22.12- CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

22.13- FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.
Et lecture faite, les Parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.