

BAIL COMMERCIAL
CONSENTE PAR LA SOCIETE ZETA
AU PROFIT DE LA SOCIETE AUDITECH INNOVATIONS
01 JANVIER 2023

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

1 - La Société ZETA

Société civile par actions simplifiée au capital de 1000 Euros
41 Allée des Deux Fermes – 76160 SAINT-MARTIN-DU-VIVIER
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro 823 169 586

Représentée par Madame Véronique ROUSSEL, en sa qualité de Présidente de ladite société.

Ci-après dénommée "Le Bailleur"

D'une part

Et

2 - La Société AUDITECH INNOVATIONS

Société par actions simplifiée au capital de 37 000 Euros
67 rue Charles Lindbergh – 76520 BOOS
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro 447 951 872

Représentée par Monsieur / Madame Prénom NOM, en sa qualité de Président de ladite société.

Ci-après dénommée "Le Preneur"

D'autre part

* *

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font pas l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens,
- qu'ils ne sont pas ou n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement,

Article 1 - EXPOSE PREALABLE

1.1 - Suivant un acte sous seing privé en date à BOOS (76), du 8 octobre 2018, la société ZETA a donné à bail à loyer, à titre commercial, à la société AUDITECH INNOVATIONS, pour une durée de neuf ans ayant pris cours rétroactivement le 1^{er} mai 2018 pour expirer le 30 avril 2027, un immeuble à usage de bureaux et de production sis à BOOS (76250), 67 rue Charles Lindbergh, construit sur un terrain d'une superficie totale de 4 953 m², figurant au cadastre de ladite commune Section AM numéros 39 et 42, comprenant :

- au rez-de-chaussée : locaux d'activité et locaux sociaux et de stockage d'une surface de 1 120 m² environ,
- à l'étage : bureaux d'une surface de 450 m² environ,
- voirie d'accès, bateau,
- Terrain

Ce bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 174 000 Euros, payable mensuellement et d'avance, révisable tous les ans.

Les locaux sont destinés à usage industriel et de bureaux pour l'activité suivante : la conception, la fabrication, la commercialisation de tous produits en rapport avec la protection et la sécurité des personnes sur leur lieu de travail ou à leur domicile.

1.2 – Par avenant en date du 08 octobre 2018, les parties ont convenu de répercuter la subvention obtenue par la METROPOLE ROUEN NORMANDIE perçue par ZETA, sur le montant des loyers de l'année 2019, à hauteur de 89 668 Euros.

1.3 – Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 31 décembre 2022, la société ZETA et la société AUDITECH INNOVATIONS ont convenu de résilier amiablement le bail sus-énoncé, avec effet au 31 décembre 2022 – minuit.

La cause déterminante et essentielle de la résiliation dudit bail est la conclusion d'un nouveau bail à effet au 1^{er} janvier 2023.

C'est dans ces conditions que la société ZETA a souhaité de nouveau donner en location lesdits locaux au profit de la société AUDITECH INNOVATIONS et que les parties sont donc rapprochées afin de procéder à la rédaction d'un nouveau bail commercial.

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - DEFINITIONS

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

« **Les locaux** » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits aux termes des présentes,

« **Le bailleur** » et « **le Preneur** » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes sous ces terminologies. Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « **La Partie** » ou ensemble par le terme « **Les Parties** »

« **Le bail** » désignera le contenu des présentes consenties à titre de renouvellement dans leur globalité

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à BOOS (76520), 67 rue Charles Lindberg.

Un local à usage de bureaux et production, comprenant :

- au rez-de-chaussée : locaux d'activité et locaux sociaux et de stockage d'une surface de 1 120 m² environ,
- à l'étage : bureaux d'une surface de 450 m² environ,
- voirie d'accès, bateau,

Le tout sur un terrain d'une surface de 4 953 m², cadastrée section AM numéros 39 et 42.

Tels que lesdits bien existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

* *

Le **Preneur** déclare bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes et dispense le **Bailleur** d'en faire une plus ample désignation.

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes (Annexe 1).

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du **1^{er} janvier 2023** pour expirer le **31 décembre 2032**.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le **Preneur** aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le **Preneur**.

Il est rappelé par ailleurs que le **Bailleur** tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage 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.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LIEUX LOUES ACTIVITES AUTORISEES

Les locaux, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à un usage industriel et de bureaux pour l'activité suivante : la conception, la fabrication, la commercialisation de tous produits en rapport avec la protection et la sécurité des personnes sur leur lieu de travail ou à leur domicile.

Le **Preneur** déclare que les locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Le **Preneur** est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires, à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des lieux loués, dans les conditions fixées par le Code de commerce.

Le **Preneur** ne pourra exiger du **Bailleur** aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

Le **Preneur** fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les **Locaux**.

Le **Preneur** s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les **Locaux**.

Le **Preneur** prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le **Bailleur** ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du **Bailleur** de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le **Preneur** s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution de loyer ci-après fixé.

5-1 – Etat des lieux

Le **Preneur** a pris les locaux, dans l'état où ils se trouvaient lors de son entrée en jouissance.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de Commerce, un état des lieux a été dressé amiablement et contradictoirement entre les parties et sera conservé par chacune des parties.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le **Preneur** et le **Bailleur**.

Lors de la restitution des locaux au bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le **Preneur** et le **Bailleur**, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagé par moitié entre les Parties.

5-2 – Déclaration relatives aux biens loués

a) Servitudes

Le **Bailleur** déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou de l'acte de vente en état futur d'achèvement reçu par Maître Alin DEBADIER, notaire à ROUEN, le 29 septembre 2017, dont un extrait est annexé aux présentes (Annexe 2).

B) Urbanisme

Le **Preneur** dispense le **Bailleur** d'obtenir, en vue de la présente location, un certificat d'urbanisme.

c) Renseignement concernant l'état du sol et du sous-sol

Si les informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 du Code de l'environnement font état d'un risque de pollution des sols affectant le terrain objet du bail, le bailleur est tenu d'en informer par écrit le **Preneur**. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat en application du même article L 125-6. L'acte de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatées rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le bail, dans un délai de deux (2) ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le **Preneur** a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionnée au prix de vente.

Le **Bailleur** informe le preneur de la présence de cavités souterraines sur le terrain, hors emprise bâtiment. Celles-ci découvertes après la construction du bâtiment ont fait l'objet d'investigations diverses (sondages, inspection vidéo et humaine. Les cavités sont cartographiées et feront l'objet de comblements au cours du 1^{er} semestre 2023, sans entraîner de gêne dans l'exploitation.

d) Protection de l'environnement

Le **Bailleur** déclare qu'a sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.

De son côté le **Preneur** devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le **Preneur** restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le **Preneur** ayant l'obligation de remettre au **Bailleur** en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

e) Réglementation sur l'amiante

Le **Bailleur** déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux est postérieur au 1^{er} juillet 1997.

En conséquence les locaux n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

f) Termites

Le **Bailleur** déclare que les biens loués ne sont pas situés dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termes au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termes ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication en lieu avec la présence de tels insectes.

g) Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

h) Etat des risques naturels et technologiques

Le **Bailleur** déclare que l'immeuble objet du présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement (Annexe 3).

En effet, l'immeuble n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, ni dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables.

Le **Bailleur** déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'a, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

De plus lorsqu'un immeuble a subi un sinistre 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, le **Bailleur** de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le Preneur de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, il est en outre rappelé que le Preneur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution de loyer.

Le **Bailleur** déclare que les biens objets des présentes :

- sont situés dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit le 29 décembre 2008 ;
- ne sont pas situés dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques,
- ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers,
- est situé en zone de sismicité zone 1 (très faible)

En outre le **Bailleur** déclare qu'à sa connaissance les biens objets des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du Code des assurances.

i) Diagnostic de performance énergétique

Les biens loués entrent dans le champ d'application des articles L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, lesquels prévoient que le **Bailleur** doit tenir à la disposition du **Preneur**, un document intitulé "Diagnostic de Performance Energétique".

Ce document indique la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée des locaux, ainsi qu'une classification en fonction de valeurs de référence, afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique.

Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Toutefois, le **Preneur** n'entend pas se prévaloir à l'encontre du **Bailleur** de l'absence de ce diagnostic, celui-ci n'ayant qu'un but informatif et ne constituant pas une garantie contractuelle.

En conséquence, le **Preneur** dispense expressément le **Bailleur** de faire réaliser un diagnostic de performance énergétique des locaux loués.

Les parties déchargeant expressément le rédacteur de l'acte de toute responsabilité à cet égard.

ARTICLE 6 – SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION CONCERNANT L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

Les Parties se déclarent parfaitement informées par le rédacteur des présentes des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'accessibilité des établissements recevant du public.

A cet égard, le rédacteur des présentes alerte les parties :

-de la nécessité qu'il est de déposer un agenda d'accessibilité programmé auprès de la mairie,
-des dispositions de l'article L111-7-3 du code de la construction et de l'habitation qui définit les dérogations possibles aux exigences relatives à la mise aux normes des établissements recevant du public au titre de l'accessibilité aux handicapés :

« Les établissements recevant du public dans un cadre bâti existant devront répondre à ces exigences dans un délai, fixé par décret en Conseil d'Etat, qui pourra varier par type de catégorie d'établissement, sans excéder dix ans à compter de la publication de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

Ces décrets, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, précisent les dérogations exceptionnelles qui peuvent être accordées aux établissements recevant du public situé dans un cadre bâti existant après démonstration de l'impossibilité technique de procéder à la mise en accessibilité ou en raison de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement, d'autre part. Ces décrets précisent également les conditions dans lesquelles des dérogations peuvent exceptionnellement être accordées pour l'ouverture d'un établissement recevant du public dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant lorsque les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties.

Ces dérogations sont accordées après avis de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité, et elles s'accompagnent obligatoirement de mesures de substitution pour les établissements recevant du public et remplissant une mission de service public. L'avis est conforme et la demande de dérogation fait nécessairement l'objet d'une décision explicite quand elle concerne un établissement recevant du public répondant de fréquentation définis par décret ».

Les biens loués ne constituant pas un établissement recevant du public, la loi numéro 2005-102 du 11 février 2005 n'est pas applicable aux présentes.

ARTICLE 7 – PAIEMENT DU LOYER

7.1 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **187 592,50 (cent quatre-vingt-sept mille cinq cent quatre-vingt-douze euros et cinquante centimes) Euros**, que le **Preneur** s'oblige à payer au **Bailleur** mensuellement et d'avance, le 1^{er} de chaque mois, par virement bancaire et pour la première fois ce jour.

Ce loyer sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur.

Tous les paiements auront lieu au siège social du **Bailleur** ou en tout autre endroit indiqué par lui.

7.2 – DEPOT DE GARANTIE

Pour l'exécution des obligations incombant au **Preneur**, celui-ci s'engage à verser au **Bailleur**, à première demande de ce dernier, à titre de dépôt de garantie, une somme de **15 632,71 (quinze mille six cent trente-deux Euros et soixante et onze centimes) Euros**, correspondant à un mois de loyer hors taxes, hors charges.

Cette somme sera remise au **Bailleur** à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le **Preneur** de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts.

Lors de chaque révision du montant du loyer ci-dessus fixé, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

A l'expiration du bail, le présent dépôt de garantie sera restitué au **Preneur** après le paiement de tous loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes indemnités dont il pourrait être débiteur envers le **Bailleur**, notamment à l'occasion des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au **Preneur**, le dépôt de garantie restera acquis au **Bailleur** à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 8 – REVISION DES LOYERS – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (I.L.C.) publié trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques (I.N.S.E.E.).

L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail soit celui du 2 ème trimestre 2022, soit 120,61.

Pour chaque révision à intervenir, cet indice sera comparé au trimestre correspondant de l'année de la révision. Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence 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**.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le **Bailleur** déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

ARTICLE 9 – OPTION POUR LA TVA

Le loyer s'entend hors taxe.

Le **Bailleur** a opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent. Cette taxe devra être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

ARTICLE 10 – FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de commerce.

Toutefois, les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article L 145-34 et renoncent en cas de déplafonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10 % par an préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

ARTICLE 13 – INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES ET REPARTITION ENTRE LE PRENEUR ET LE BAILLEUR

a) A la charge du Preneur

Seront à la charge du **Preneur** :

- les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux liées à l'usure normale, à la vétusté, à un cas de force majeure ou encore rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou par son propre fait, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Toutefois, les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le **Preneur** supportera également :

- la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil,

- la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

- les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des locaux.

b) A la charge du Bailleur

De son côté, le **Bailleur** conservera à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendues nécessaires par vice de construction ou dégradations de son fait.

*Toutefois, les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des locaux ou de les mettre en conformité avec la réglementation relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du **Bailleur**.*

c) Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Preneur et le Bailleur

1) Catégories de charges incombant au Preneur en intégralité

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des locaux et de ses équipements portant sur :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les systèmes de sécurité incendie, intrusion, contrôle d'accès, portails et clôture,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les espaces verts, végétation, noues, parking, voirie, voies de circulation et abords.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les locaux et leurs équipements présentant un vice de construction, détériorés ou détruits par son propre fait.

Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

Les travaux liés à la vétusté, mise en conformité avec la réglementation relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

ARTICLE 14 – ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DES TRAVAUX

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le **Bailleur** a communiqué au **Preneur** un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel, tel que le comblement des marnières sur le premier semestre 2023.

Le **Bailleur** s'engage à communiquer au **Preneur** un état récapitulatif des travaux réalisés et un état prévisionnel des travaux à réaliser dans les deux mois de chaque échéance triennale.

Le **Preneur** pourra obtenir à sa demande la communication par le **Bailleur** de tout document justifiant le montant des travaux.

ARTICLE 15 – TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE BAILLEUR

Le **Preneur** devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le **Bailleur** jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le **Preneur** devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décosations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le **Bailleur** aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les locaux loués aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du **Preneur**.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le **Bailleur** estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

ARTICLE 16 – TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EFFECTUÉS PAR LE PRENEUR

Le **Preneur** s'engage à faire aucune modification aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit pendant toute la durée du bail, sans le consentement préalable écrit du **Bailleur**.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le **Bailleur** se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du Preneur, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le **Preneur** communiquera au **Bailleur** tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le **Bailleur** jugera nécessaire.

Les travaux s'ils sont autorisés par le **Bailleur** devront être exécutés selon les règles de l'art et conformément aux normes et réglementation en vigueur, aux frais, risques et périls du **Preneur**, sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le **Bailleur** si bon semble au **Bailleur** et dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.

Le **Preneur** s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux.

Il est convenu que l'autorisation du **Bailleur** et le contrôle de bonne fin de travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le **Preneur** fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le **Preneur** pourra faire dans les lieux loués deviendront à la fin de la jouissance la propriété du **Bailleur** sans indemnité à sa charge.

En fin de jouissance, le **Bailleur** se réserve le droit d'exiger que les lieux loués soient remis, aux frais du **Preneur**, dans l'état primitif sauf dans le cas où les travaux avaient été expressément autorisés par le **Bailleur**.

ARTICLE 17 – INFORMATION DU BAILLEUR

Le **Preneur** devra informer immédiatement le **Bailleur** de toute réparation nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

ARTICLE 18 - GARNISSEMENT

Le **Preneur** devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession.

Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

ARTICLE 19 - CONSTRUCTION

Le **Preneur** ne pourra édifier dans les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du **Bailleur**.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du **Bailleur** dont les honoraires seront à la charge du **Preneur**.

ARTICLE 20 – IMPOTS – TAXES – CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le **Preneur** acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, contribution économique territoriale, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque.

Il devra justifier de leur acquit au **Bailleur** à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Le **Preneur** remboursera au **Bailleur** l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de la location des conteneurs, la taxe foncière, les taxes de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et source d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets d'activités.

Concernant la taxe foncière, le remboursement interviendra la veille de la date d'exigibilité de ladite taxe par le **Bailleur**.

ARTICLE 21 – REGLEMENT DES CHARGES – TAXES ET REDEVANCES

Le **Preneur** réglera au **Bailleur**, en sus du loyer ci-dessus prévu, à la première demande.

Nature des charges :

- taxe foncière
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- le cas échéant, toutes taxes additionnelles à la taxe foncière

En outre, le **Preneur** s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède.

Règlement des charges par le **Preneur**

Les charges dues par le **Preneur** seront payées de la manière suivante : une régularisation sera pratiquée annuellement par le **Bailleur** en fonction des dépenses réellement exposées. Le **Preneur** recevra tous justificatifs des éléments ayant servi au calcul de cette régularisation.

ARTICLE 22 – OCCUPATION ET JOUSSANCE

Le **Preneur** devra jouir des lieux loués raisonnablement suivant leur usage et leur destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

Le **Preneur** fera son affaire personnelle, de façon que le **Bailleur** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du **Bailleur** de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le **Bailleur**, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Le **Bailleur** ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties voisines de l'immeuble. Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des locaux.

Il ne pourra faire dans les locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale, en cas de doute il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, véranda, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront en aucun cas engager la responsabilité de celui-ci en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne.

Cette enseigne pourra être lumineuse et il appartiendra au **Preneur** de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et risques et périls du **Preneur**, celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue.

Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement il devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le **Bailleur** ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol,

cambrilage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble à ses frais, risques et périls, il pourra dès lors souscrire tous contrat d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entièvre exécution des charges et conditions du bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquittés l'intégralité des loyers et charges dus.

ARTICLE 23 – ABUS DE JOUSSANCE - TOLERANCES

Toutes les tolérances de la part du **Bailleur** quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le **Preneur** ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront en aucun cas être déduites, soit de la passivité du **Bailleur**, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le **Bailleur** restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

ARTICLE 24 – RENONCIATION A RECOURS CONTRE LE BAILLEUR

Le **Preneur** renonce à tout recours et à toutes réclamation contre le **Bailleur** ou son mandataire :

-en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage des fluides, des liaisons télécoms, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble, en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les locaux ou immeuble, sur les aires de stationnement le **Bailleur** n'assumant aucune obligation de surveillance.

-en cas de troubles apportés à la jouissance des locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux par le fait de tiers qu'elle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le **Bailleur**.

-en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le **Bailleur** ou son mandataire

-au cas où les locaux se révèleraient impropre à l'exercice des activités susvisées du **Preneur**.

Le **Preneur** renonce également à réclamer au **Bailleur** ou à son mandataire en cas de dommages matériels ou immatériels des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploration du fait de l'arrêt total ou partiel de soins activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

ARTICLE 25 – MAINTIEN D'EL'EXPLOITATION

Le **Preneur** maintiendra les locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

ARTICLE 26 – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le **Preneur** laissera le **Bailleur** ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du **Bailleur** toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du bail.

Le **Preneur** laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le **Bailleur**.

Le **Preneur** laissera visiter lesdits locaux par le **Bailleur**, ses mandataires ou d'éventuels locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du bail ou en fin de bail pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au **Bailleur**.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.

ARTICLE 27 – ASSURANCE ET RE COURS

Le **Preneur** devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobilier, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins.

Il devra ainsi souscrire une police multirisque locataire (garantissant ses meubles, matériels et marchandises) et une police multirisque immeuble (garantissant l'ensemble des constructions et tous les aménagements, agencements, installations fixes ou mobiles, pour leur valeur à neuf de reconstruction).

Enfin, le **Preneur** devra également assurer sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le **Preneur** pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au **Bailleur** à chaque réquisition de celui-ci.

Les polices devront comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le **Bailleur**, tous mandataires du **Bailleur** (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le **Preneur** renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si l'activité exercée par le **Preneur** entraînait, soit pour le **Bailleur**, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le **Preneur** serait tenu à la fois d'indemniser le **Bailleur** du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

ARTICLE 28 – CESSION DU BAIL

Le **Preneur** ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder le bénéfice du présent bail sans le consentement exprès et par écrit du **Bailleur**, sauf toutefois dans le cas de cession de l'ensemble de son fonds de commerce à un successeur.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-16 alinéa 2 du Code de commerce, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisée dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la sociétés bénéficiaire de l'apport sont, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

Dans tous les cas il demeurera garant et répondant solidaire de son cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail, et ce pendant une période de trois (3) années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois (3) années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le **Bailleur** devant être appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins quinze (15) jours à l'avance. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagnée d'un projet d'acte de cession sous peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au **Bailleur** dans les 30 (trente) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais une expédition ou un exemplaire original enregistré.

ARTICLE 29 – DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués.

Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du **Preneur** dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

Si le **Bailleur** envisage de vendre le local loué, il doit en informer préalablement le **Preneur** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du **Preneur** qui dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le **Preneur** dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au **Bailleur**, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le **Preneur** de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le **Bailleur** décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le **Bailleur** n'y a pas préalablement procédé, notifier au **Preneur** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix.

Cette notification vaut offre de vente au profit du **Preneur**. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le **Preneur** qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au **Bailleur** ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le **Preneur** de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Ces dispositions doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Elles ne sont pas non plus applicables à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du **Bailleur**, ou à un ascendant ou un descendant du **Bailleur** ou de son conjoint

ARTICLE 30 – SOUS-LOCATION

Le **Preneur** ne pourra sous-louer en tout ou partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du **Bailleur**, y compris pour une location-gérance.

En cas de sous-location dûment autorisé, le **Preneur** restera garant et répondant solidaire du ou des sous-locataires (s) de l'exécution des conditions du bail et restera le seul interlocuteur du **Bailleur**.

Le **Preneur** qui envisagerait de sous-louer les lieux loués devra requérir l'autorisation du **Bailleur** en joignant à sa demande faite par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, les éléments d'identification complète du candidat sous-locataire et les conditions de la sous-location envisagée.

Le **Bailleur** s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de sa réception. Le **Bailleur** conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Le **Bailleur** devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au **Bailleur**, à l'initiative du **Preneur** ou du futur sous-locataire, au moins quinze (15) jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heures prévus pour la signature de l'acte.

Le projet de contrat de sous-location devra être joint à cette convocation. Le **Bailleur** disposera d'un délai de dix (10) jours à compter de la réception de la lettre pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte. Le défaut de réponse du **Bailleur** pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

ARTICLE 31 – DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le **Bailleur** de ses droits éventuels contre le **Preneur** si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1^{er} cas :

Si le **Preneur** subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à un (40) jours aux dires de l'architecte du **Bailleur**, le **Preneur** et le **Bailleur** pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la notification de l'avis de l'architecte du **Bailleur**.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le **Bailleur** au **Preneur**, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le **Preneur**, ni le **Bailleur** ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2^{ème} cas :

Si le **Preneur** ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du **Bailleur**, inférieure à quarante (40) jours, le **Bailleur** entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le **Preneur** aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le **Bailleur** recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le **Preneur** renonce d'ores et déjà à tout recours contre le **Bailleur**, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

ARTICLE 32 – EXPROPRIATION

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du **Preneur** contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

ARTICLE 33 – RESTITUTION DES LIEUX

Préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers, matériels et marchandises, le **Preneur** devra avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquis de paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les lieux loués en bon état d'usage ou, à défaut régler au **Bailleur** le coût des travaux de remise en état.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration du bail, il sera établi contradictoirement sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception para le **Bailleur** ou son représentant un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incomptant au Preneur, et ce en présence éventuellement de l'architecte du **Bailleur**.

Au cas où le **Preneur** ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux parties donnent mandat à cet effet.

Le **Preneur** réglera directement au **Bailleur** le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du **Bailleur**. Il en serait de même si le Preneur se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 34 – RESILIATION

Toutes les charges, clauses et conditions du présent bail sont des clauses essentielles et déterminantes sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté.

A défaut d'exécution parfaite par le **Preneur** de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou 'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Le refus pour le **Preneur** de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du **Bailleur** à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au **Bailleur** à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages et intérêts.

ARTICLE 35 – VALIDITE DE CLAUSE CONTRAIRE

Dans le cas où les dispositions d'une clause figurant dans le présent bail se révèleraient contraires aux dispositions supplétives du code civil en matière de louage mentionnées aux article 1719,1720,1721,1722,1724,1730,1731 et 1732, les dispositions de cette clause seraient seules réputées valides.

Dans le cas où les dispositions d'une clause figurant dans les présentes conditions générales se révèleraient contraires aux dispositions de la clause correspondante figurant dans les conditions particulières, ces dernières seraient réputées seules valides.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-158 du Code de commerce, les clauses stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement du bail commercial ou aux dispositions des articles L 145-4, L 145-37 à L 145-41, du premier alinéa de l'article L 145-42 et des articles L 145-47 à L 145-54 du Code de commerce sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-16, alinéa 1 du Code de commerce, sont également réputées non écrites quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au Preneur de céder son bail ou les droits qu'il tient du bénéfice du statut des baux commerciaux à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

ARTICLE 36 – DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare :

-qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués, résultant des dispositions des articles 340 et suivants du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

-et qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultat du présent bail.

ARTICLE 37 - TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 38 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'accomplissement des diverses formalités légales devant être accomplies afin d'assurer la bonne exécution de la présente convention.

Les destinataires des données sont notamment les services des Administrations compétentes, le Centre de Formalité des Entreprises, la Chambre des Métiers, les Greffes des Tribunaux de Commerce et les Services Fiscaux.

Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant au cabinet FORTIUM CONSEIL - Technoparc des Bocquets - 75 Allée Paul Langevin - 76230 BOIS-GUILLAUME. Le responsable du traitement des données est Maître Alexandre DALION.

ARTICLE 39 – DISPOSITIONS DIVERSES

39.1 – *Election de domicile*

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif, sus indiqué.

39.2 – *Attribution de juridiction*

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de ROUEN.

39.3 – Frais et honoraires

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le **Preneur**, qui s'y oblige.

39.4 – Enregistrement

Les parties soussignées ne requièrent pas l'enregistrement du présent bail.

* *

Les dispositions du présent bail supplantent tout accord qui aurait pu être conclu antérieurement.

* *

Annexes :

- Annexe 1 – Plan cadastral
- Annexe 2 – Servitudes
- Annexes 3 – Etat des risques et pollutions

Fait à BOOS (76)

Le **XXXX** décembre 2022

En TROIS (3) exemplaires originaux.

<i>Le Bailleur</i> ZETA Madame Véronique ROUSSEL	<i>Le Preneur</i> AUDITECH INNOVATIONS Monsieur / Madame
---	---