

## **ANNEXE 1) LES PRINCIPALES CONDITIONS DE LOCATION**

---

Les dispositions du bail commercial sont non contractuelles à ce stade de la consultation et susceptibles de modifications.

La Ville se réserve la possibilité de garantir le paiement des loyers par la caution d'une personne physique ou morale.

### **PRESENCE OU REPRESENTATION**

Bailleur et locataire déclarent :

o qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

o qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Il est convenu ce qui suit :

La Ville d'Issy-les-Moulineaux donne à bail à XXXXXXXXXXXX, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce portant statut des baux commerciaux.

### **ORIGINE DE PROPRIETE DU LOCAL COMMERCIAL**

Le bailleur déclare que le local objet des présentes lui appartient pour l'avoir acquis auprès de la Société CIPH Patrimoine suivant acte authentique reçu par Maître Gilles OURY, le 25/06/1999.

### **I. - DESIGNATION DES LIEUX**

Un LOCAL COMMERCIAL sis à Issy-les- Moulineaux, d'une superficie d'environ 76,80 m<sup>2</sup>, au sein de l'ensemble immobilier Les Epinettes - Bâtiment Z. Le tout figurant au cadastre de la Ville au n° 313 de la section AJ et constituant le lot 1736 (partie) de la copropriété.

Tel que ledit local existe, s'étende, se poursuive et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité

### **II. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE ET SES EQUIPEMENTS**

#### **1° Diagnostics immobiliers**

##### **a) État des risques naturels et technologiques**

###### **●Réglementation générale**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles,

*prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti 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 vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire 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 vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

#### ● **Catastrophes naturelles**

Le bailleur déclare que le bien n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

#### ● **Plan de prévention des risques naturels prévisibles**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

● **Plan de prévention des risques technologiques** Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

#### ● **Etat des risques**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques est demeuré ci-joint et annexé. Le bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun 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, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

#### **b) Diagnostic de performance énergétique**

Les biens et droits immobiliers objet du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi à la demande du bailleur par répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation

remise par cet expert au bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation est ci-annexée.

Le bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

### **c) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante**

Un diagnostic a été établi par le cabinet EDI le XXXXXX, demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

Les conclusions de ce diagnostic sont ci-après littéralement rapportées:

« .».

Il appartiendra au preneur de faire établir de nouveaux diagnostics, à sa charge, après la réalisation des travaux autorisés et avant son entrée dans les lieux. Ceux-ci seront considérés comme une annexe au présent bail.

### **2° Autres renseignements concernant l'immeuble**

Le preneur est informé de l'état de l'ensemble immobilier. Il devra assurer l'aménagement intérieur et extérieur du local conformément à la réglementation applicable. Il déclare en faire son affaire personnelle sans recours possible à l'encontre du bailleur.

Le local fait partie d'une copropriété. Le preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété annexé au présent bail. De même, il doit respecter la notice descriptive des locaux correspondante et le règlement de collecte des déchets annexé au présent bail.

Le bailleur autorise le preneur à réaliser, à sa charge et sous sa responsabilité, les travaux précisés en annexe en vue de l'exercice de l'activité précisée dans ledit bail. Le preneur se charge de solliciter toutes les autorisations nécessaires et de rendre le local aux normes pour l'exercice de son activité dans le respect de toute réglementation applicable (urbanisme, hygiène, sécurité,...).

Les aménagements devront être réalisés conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant des cas échéant des autorisations d'urbanisme.

Le preneur s'engage à ce que les travaux et aménagements projetés soient totalement achevés au plus tard le XXXXX sauf cause légitime de retard.

En cas de cause légitime de retard, la période prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Constituent des causes légitimes de retard au sens du présent article les événements ou faits suivants dès lors qu'ils ont une incidence sur l'ouverture au public :

- retrait de l'autorisation d'urbanisme jusqu'à la date d'obtention d'une nouvelle autorisation d'urbanisme pour la réalisation du projet,
- recours contre l'autorisation d'urbanisme à compter de la date de notification du recours conformément aux dispositions réglementaires de l'article R 600-1 du code de l'urbanisme et jusqu'à la date à laquelle les parties s'accordent pour considérer que le recours est infondé et voué au rejet, le recours est définitivement rejeté par la juridiction administrative ou un nouveau permis de construire purgé de tout recours ou retrait est obtenu pour la réalisation du projet ;
- toute décision d'une autorité administrative et/ou juridictionnelle de suspendre ou d'arrêter les travaux contractuels, pour un fait non exclusivement imputable au preneur;
- tout changement de législation ou de réglementation ayant un impact sur la nature ou l'étendue des constructions à réaliser ou le déroulement du chantier ;
- tout fait ou intervention du bailleur.

Dès survenance d'une cause légitime le preneur en informe le bailleur sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception. Il doit notamment informer le bailleur de la nature de l'évènement et la durée prévisionnelle de report.

L'achèvement des travaux et aménagements du local devra être notifié sans retard au bailleur. Le preneur s'oblige à déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité auprès du service urbanisme de la Ville. Une copie devra être également transmise au service Patrimoine de la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les travaux ne s'entendent pas comme un complément de loyer et sont à la charge exclusive du preneur qui ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du bailleur. Tous les travaux et améliorations resteront en fin de bail la propriété du bailleur sauf s'il en décide autrement.

Le preneur devra fournir au bailleur tout élément permettant de s'assurer de la portance du plancher et l'attestation d'accessibilité aux personnes handicapées ainsi que l'avis favorable de la commission de sécurité.

#### **IV. - ÉTAT DES LIEUX**

##### **A. - Acceptation des lieux en l'état**

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger du bailleur aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus dans la rubrique II et pour les avoir visités. Un constat contradictoire de cet état des lieux a été établi le XXXXXX . Il est annexé au présent bail. Un autre état des lieux contradictoire après réalisation des travaux par le preneur sera établi et annexé au présent bail.

##### **B. - Travaux imposés par la réglementation**

Les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés à ces travaux, les travaux nécessités par la vétusté et ceux de mise en conformité du local ou de l'immeuble, s'ils relèvent des grosses réparations sont à la charge du propriétaire. Tous les autres travaux sont à la charge du locataire.

Etant précisé que suivant la signature du bail, l'immeuble loué fera l'objet de travaux sous maîtrise d'ouvrage du preneur et qu'à cette occasion, il appartient au locataire de s'assurer que les travaux dont il a la charge et la responsabilité respectent les réglementations applicables. Le preneur devra s'assurer que le local est conforme à l'exercice de l'activité autorisée.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires sous la même réserve que le précédent alinéa.

### **C. - Servitudes**

Le bailleur déclare que l'immeuble n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de la réglementation d'urbanisme.

## **V AFFECTATION DES LIEUX LOUES**

La location sera consentie à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce.

**Les lieux pourront être utilisés par le preneur, à titre exclusif, pour toute activité de XXXXXXX.**

L'activité exercée ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires. Le preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à ce sujet, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

La destination contractuelle peut être modifiée en cours de bail, soit dans le cadre de la procédure de déspecialisation résultant des articles L 145-47 et suivants du Code de Commerce, soit à l'occasion de la cession consentie par le locataire commerçant faisant valoir ses droits à la retraite dans les conditions prévues par l'article L 145-51 du Code de Commerce.

## **VI DUREE**

Le bail sera conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le XXXXXXX.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le locataire a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six mois à l'avance. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Le preneur est informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre des Commerces et des Sociétés et si nécessaire au Répertoire des Métiers ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction. Le preneur fait son affaire personnelle de cette immatriculation à ses frais.

## VII CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

### A. Montant du loyer

Le BAIL est consenti et accepté, moyennant un loyer dit binaire, comprenant une partie fixe (le « Loyer minimum garanti ») et une partie variable calculée sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le PRENEUR (le « Loyer variable »), ces deux composantes étant indivisibles et regroupés sous le vocable Loyer.

Le BAIL est ainsi consenti et accepté moyennant un Loyer calculé comme suit :

- Un loyer variable (le « Loyer variable ») correspondant à % (le pourcentage sera proposé par le candidat) du montant du chiffre d'affaires HT réalisé par le PRENEUR pendant la durée du BAIL.

Le chiffre d'affaires tel qu'il est défini ci-après sera calculé pour la 1ère fois à la fin de l'exercice 2019  
et prorata temporis à compter du début de l'exploitation de l'activité.

(i) – étant précisé que le Loyer variable ne pourra en aucun cas être inférieur à un loyer annuel minimum garanti (le « Loyer minimum garanti »), fixé à .... € hors taxes, hors charges. Ce montant sera proposé par le candidat.

(ii) Ledit Loyer minimum garanti étant considéré par les PARTIES comme un loyer plancher, dont le montant sera indexé annuellement dans les conditions fixées par le BAIL.

Il est précisé que le Loyer variable sera seul appliqué s'il excède le montant du Loyer minimum garanti.

Le Loyer sera appelé sur la base du Loyer minimum garanti et sera le cas échéant ajusté à la hausse en fin d'année, en fonction du chiffre d'affaires (CA) HT annuel réalisé par le PRENEUR. Le complément de loyer éventuellement dû par le PRENEUR sera versé au cours du mois de janvier de l'année suivante.

Ainsi au 1er novembre de chaque année, au vu du bilan et des comptes de résultats certifiés par l'expert comptable du PRENEUR, et par le commissaire aux comptes le cas échéant, le Loyer variable sera calculé par rapport au chiffre d'affaires HT et un complément de loyer pourra être versé au BAILLEUR, sur simple requête de ce dernier et sur présentation d'une facture.

Le BAILLEUR et son expert comptable pourront solliciter toutes les pièces juridiques et comptables, et fiscales, notamment celles émanant du PRENEUR à l'administration fiscale et de l'administration fiscale elle-même y compris les notifications de redressement relatives au chiffre d'affaires.

A défaut de transmission par le PRENEUR du bilan et des comptes de résultat le 30 novembre de chaque année au plus tard, ou en cas de transmission de documents non certifiés, le Loyer minimum garanti sera appliqué et augmenté d'office et automatiquement de 10%.

En revanche, si le montant du Loyer variable - calculé sur la base chiffre d'affaires connu et/ou des documents requis certifiés - s'avérait supérieur au Loyer minimum garanti majoré de 10%, le solde du Loyer serait dû au BAILLEUR sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

A défaut de règlement de ce solde, comme en cas de non transmission par le PRENEUR de son chiffre d'affaires ou des documents certifiés requis, le BAILLEUR pourra faire application de la clause résolutoire du BAIL, si bon lui semble.

Le preneur règlera le loyer le 1<sup>er</sup> de chaque trimestre et pour la première fois le mois de l'ouverture au public du local commercial estimée le XXXXXXX.

En cas de retard dans l'exécution des travaux sans cause légitime de retard, le loyer sera dû à compter de la date prévisionnelle d'ouverture au public précisée dans le présent bail. Le paiement du premier loyer pourra être reporté suite au retard des travaux ayant un impact sur la date d'ouverture au public, pour une cause légitime, précisée dans le cadre du présent bail.

## **2° Indexation du loyer minimum garanti**

Indexation annuelle sur l'indice des loyers commerciaux (ILC), ou sur tout autre indice qui lui serait substitué.

Pendant le cours du Bail, le loyer minimum garanti sera ajusté automatiquement, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, pour chaque période annuelle, en fonction de la variation de l'ILC.

Les révisions seront opérées chaque année successive à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Ainsi, le loyer sera réajusté le XXXX de chaque année, l'indice de référence étant celui du X<sup>ème</sup> trimestre 2017.

Les présentes dispositions constituent une indexation conventionnelle et ne se réfèrent pas à la révision triennale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce.

## **3° Modalités de paiement**

Le loyer convenu sera payable par trimestre et d'avance entre les mains du Receveur Municipal de la Ville d'Issy-les-Moulineaux.

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faite à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, restés sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

## **B. Dépôt de garantie**

A la prise d'effet du bail, le preneur verse au bailleur une somme de XXXXXXXX EUROS (€), à titre de dépôt de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le locataire de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. Le locataire ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable au plus tard dans un délai de trois mois après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion de cette augmentation.

En cas de résiliation du présent bail, à la suite de l'inexécution de l'une ou l'autre 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.

En cas de mutation de l'immeuble loué, à quelque titre que ce soit, le remboursement du dépôt de garantie incombera au nouveau propriétaire. Il appartiendra en conséquence au bailleur, lors de la mutation, de restituer ce dépôt de garantie à l'acquéreur de l'immeuble, en lui transférant la charge de cette obligation particulière.

## **C. Charges**

### **1° Identification et répartition des charges**

Le preneur devra supporter et rembourser au bailleur, en sus du loyer, l'ensemble des charges de copropriété concernant le bien loué, à l'exception des frais et honoraires du syndic. Ces charges, définies par l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sont les suivantes :

- les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes. Ces charges sont réparties entre les divers lots proportionnellement aux tantièmes de copropriété afférentes à chaque lot.

Il est précisé que ne seront pas supportées par le locataire les charges correspondant à des travaux ou réparations, auxquels il n'a pas à participer en vertu des clauses du présent bail. Par ailleurs, le bailleur ne pourra récupérer à l'encontre du locataire aucune des charges qui lui sont personnellement imputables en vertu de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 précitée ;

- les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, réparties en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. La grille de répartition de ces charges entre les divers lots figure dans le règlement de copropriété dont une copie se trouve ci-après annexée.

Au vu des relevés de charges adressés par le syndic il apparaît que le montant des charges récupérables sur le locataire se sont élevées, pour l'exercice annuel précédant la conclusion du présent bail, à la somme totale de deux-cent-trente euros (230 €).

En conséquence, la contribution des locaux loués est chiffrée à la somme totale de deux-cent-trente euros (230 €).

## **2° Modalités de règlement**

Ces charges seront payées de la manière suivante : le preneur versera chaque trimestre en sus du loyer une provision égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges. Lors de la signature du bail, la provision sera calculée « prorata temporis » sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels de copropriété, le bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée et les adressera au preneur avec les pièces justificatives à l'appui en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

### **D. - Impôts et taxes**

#### **1° Impôts et taxes dus personnellement par le locataire**

Le locataire acquittera ses impôts personnels : tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti 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. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

### **VIII. – Entretien des lieux loués**

#### **1° Obligation générale**

Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

#### **2° Obligations particulières**

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

#### **3° Ravalement**

Les frais de ravalement seront supportés par les locataires conformément au règlement de copropriété.

#### **4° Obligation de prévenir le bailleur**

Le locataire devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

#### **IX. - Travaux en cours de bail**

Ledit article ne concerne pas les travaux précisés en annexe, autorisés par le bailleur, et devant être réalisés préalablement à l'ouverture au public du local commercial.

##### **A. - Travaux effectués par le locataire**

1) Le locataire ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du bailleur.

Il est rappelé en tant que de besoin au locataire, que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

2) Le locataire ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du bailleur.

3) Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le locataire, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du locataire.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

##### **B. - Travaux effectués par le bailleur**

Le preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le locataire.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du locataire ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

Le locataire devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des

fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Il est précisé que dans l'hypothèse où dans les locaux existeraient des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus. L'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

### **C. – Etat prévisionnel et récapitulatif des travaux**

Le bailleur n'a pas réalisé de travaux dans les trois années précédentes.

Il n'est pas envisagé de travaux dans les trois années suivantes.

Le bailleur communiquera au locataire un état prévisionnel des travaux envisagés assorti d'un budget prévisionnel tous les trois ans.

### **X. – Réparations pendant le cours du bail**

Conformément à l'article R. 145-35 du code de commerce actuellement en vigueur, ne relèvent pas du locataire :

- 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 loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Il est précisé que ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Le locataire supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état. Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

Le locataire supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement de force majeure, au sens défini dans l'article 2 ci-dessus). Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au bailleur.

Le locataire comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par le preneur des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra les exécuter aux frais de la partie défaillante.

### **XI. - Obligations du locataire concernant la jouissance des lieux loués**

## **A. - Modalités de jouissance des locaux par le preneur**

Le locataire devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

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, du règlement de copropriété, etc. Il devra respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire. En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

Le locataire devra exercer son activité en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le locataire 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 n'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.

## **B. - Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement**

Le locataire devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le locataire garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale pour garantir le paiement de trois mois de loyer et de charges et l'exécution des clauses et conditions du bail.

## **C. - Visite des lieux**

### **1° En cours de bail**

Le locataire devra laisser le bailleur, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

### **2° En cas de vente du local ou de relocation en fin de bail**

En cas de mise en vente du local, le locataire devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le locataire devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le bailleur envisage sa relocation.

Il en sera de même en cas de relocation.

## **XII. - Obligations du bailleur**

### **A. - Vices cachés**

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés résultant des travaux effectués par le preneur et pouvant affecter l'immeuble loué ou ses équipements, le sol, ou le sous-sol.

### **B. - Responsabilités et recours**

#### **1° Renonciation à recours**

Le locataire renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le locataire renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe.

c) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

d) En cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général, le locataire renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

e) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc 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 ce chef.

f) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le locataire renonce en particulier à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

#### **2° Événements fortuits**

En outre, il est expressément convenu que le locataire fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par tout évènement fortuit ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

### **XIII. – Assurances**

#### **1° Obligation d'assurance**

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 les locaux loués, tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant. Il devra également assurer tous dommages immatériels et notamment pour tout recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable. Ces assurances devront être souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, et le locataire devra acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier de l'ensemble de ces obligations au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

#### **2° Renonciation à recours par l'assureur**

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur 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.

#### **3° Renonciation à recours par le locataire**

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.

### **XIV. - Destruction des locaux loués**

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits en totalité, par vétusté, vices de construction ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

### **XV. – Transmission du contrat**

#### **1° Cession**

1) Le présent bail pourra être cédé par le locataire à toute personne morale exerçant la même activité. Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du bailleur qui devra être donné par écrit sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce en application de l'article L 145-51 du code de commerce. L'agrément du bailleur sera discrétionnaire.

2) Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

3) Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

4) Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupant ou non les lieux loués, étant précisé que la durée de garantie est limitée à trois ans à compter de la cession du bail ou du fonds de commerce.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

Le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit dans le délai d'un mois suivant cet incident. Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

## **2° Fusion ou apport partiel d'actif**

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

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

## **XVI. - Sous-location**

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

## **XVII. - Restitution des lieux**

1) Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, d'une procédure en résiliation de bail, ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même.

Si le locataire se maintient indûment dans les lieux, il encourra une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il sera en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Juge territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

2) Un mois avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

3) Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle du bailleur, dont il supportera également les honoraires.

4) Si le preneur ne réalise pas les réparations dans ce délai, s'il ne répond pas à la convocation du bailleur ou se refuse à signer l'état des lieux, le bailleur fera chiffrer le montant de ces réparations et le preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur sera redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée "prorata temporis", pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

## **XVIII. – Condition suspensive**

La signature du bail est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- L'obtention d'une autorisation administrative définitive permettant la réalisation des travaux d'aménagement du local commercial.

La ou les conditions suspensives devront être réalisées le XXXXXX au plus tard.

## **XIX. - Clause résolutoire**

1) À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail et de ses annexes, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur.

2) Si dans ce cas, le locataire se refuse à quitter les lieux loués, il encourra une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il sera en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le juge territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

## **XX. - Clause pénale**

1) À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

2) En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

## **XXI. - Changement d'état ou de statut juridique du locataire**

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société locataire, étant entendu que cela concerne la société occupant les locaux loués dans le cadre du présent bail, (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

## **XXII. – Vente des locaux loués**

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. Ce texte n'ayant pas de caractère impératif, les parties conviennent d'en écarter l'application.

En conséquence, le locataire ne bénéficiera d'aucun droit de préemption en cas de vente des locaux loués.

### **XXIII - Déclarations fiscales**

Le bailleur opte pour l'assujettissement des loyers et charges à la TVA.

### **XXIV - Election de domicile**

Pour l'exécution des obligations découlant du présent contrat, les parties conviennent d'élire domicile :

- pour le preneur : en son siège social,
- pour le bailleur : en la Mairie d'Issy-les-Moulineaux

Les parties conviennent que tout litige relatif aux conditions du présent bail relève de la compétence du Tribunal de Grande Instance de Nanterre.

Fait à XXXXXXXXXXXX en deux exemplaires originaux, le XXXXXXXX

LE PRENEUR, LE BAILLEUR,

(Signature précédée de la mention : "lu et approuvé")

Annexes :

- **Etats des lieux contradictoires avant et après travaux**
- **DTA**
- **Etat des risques**
- **Notice descriptive des travaux**
- **Diagnostics après travaux**
- **Règlement de copropriété**
- **Règlement de collecte des déchets**
- **Plan**