

**DECISION DU MAIRE PRISE EN APPLICATION  
DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

**Objet : Approbation et signature du bail dérogatoire entre la commune d'Aubervilliers et la société "Keurina Glob'Traiteur" gérée par Mme Médina Ina NIANG-BARBET portant sur un local commercial situé au 13 rue Charron à Aubervilliers**

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22 permettant à la Maire, par délégation du Conseil municipal, d'exercer certaines attributions ;

Vu le Code de commerce ;

Vu la délibération n°118 du 3 octobre 2024 portant délégation d'attribution à Madame le Maire ;

Vu la délibération n°070 du 3 juin 2023 actant l'adhésion de la ville d'Aubervilliers à la Fédération Nationale des Boutiques à l'Essai ;

Vu le courrier AR du 14 octobre 2024 du bailleur, accordant son autorisation pour la sous-location ;

Vu le projet de bail dérogatoire de sous-location ;

Vu l'arrêté du 13 février 2023 portant délégation de fonctions et de signature à Madame Marie-Françoise MESSEZ, 12<sup>ème</sup> adjointe ;

Considérant que la commune d'Aubervilliers est propriétaire d'un fonds de commerce qui comprend un droit au bail situé au 13 rue Charron ;

Considérant que la ville d'Aubervilliers poursuit une politique de revitalisation du centre-ville et de l'offre commerciale sur ce secteur ;

Considérant l'appel à projet qui a été lancé par la Ville au premier semestre 2024 en vue d'attribuer la boutique à l'essai à un projet commercial ;

Considérant que, Mme Médina Ina NIANG-BARBET a été sélectionnée en mai 2024, avec son projet de restaurant-traiteur « Keurina Glob'Traiteur », par un comité de sélection dédié ;

Considérant la nécessité de signer un bail dérogatoire entre la Ville et Mme Médina Ina NIANG-BARBET, pour une durée de six mois renouvelable une fois, conformément aux exigences de la Fédération Nationale des Boutiques à l'Essai ;

Considérant que le bail est consenti moyennant un loyer mensuel de 1 000€ ;

Considérant qu'aucune charge, impôts, prestations ou taxe ne seront imputées au locataire ;

Considérant que le locataire a une obligation de garnissage des locaux et de souscription des abonnements aux fluides qui seront à sa charge ;

**DECIDE :**

**D'APPROUVER** le projet de bail dérogatoire de sous-location entre la commune d'Aubervilliers et la société « Keurina Glob'Traiteur ».

**DE DIRE** que la convention porte sur un local commercial situé au 13 rue Charron à Aubervilliers.

**DE DIRE** que la convention est conclue pour une durée de six mois renouvelable une fois.

**DE DIRE** que le bail est consenti moyennant un loyer mensuel charges et taxes comprises de 1 000€.

**DE DIRE** qu'aucune charge, impôt, taxe ou prestation ne sera imputée au locataire.

**DE DIRE** que le locataire a une obligation de garnissage des locaux et de souscription des abonnements de fluides qui resteront à sa charge.

**DE DIRE** que le locataire devra verser un dépôt de garantie de 1000€.

**D'AUTORISER** Madame Marie-Françoise MESSEZ, 12<sup>ème</sup> Maire-Adjointe, à signer la convention au nom et pour le compte de la ville-propriétaire.

**DE DIRE** que le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

**DE DIRE** que la présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département, au titre du contrôle de légalité.

Fait à Aubervilliers le

*En application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant la Maire ainsi que d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de MONTREUIL (7, rue Catherine PUIG – 93558 MONTREUIL Cedex). Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de MONTREUIL dans un délai de deux mois.*

Karine FRANCKET  
Maire d'Aubervilliers  
Vice-Présidente de Plaine Commune  
Conseillère départementale

*En application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant la Maire ainsi que d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de MONTREUIL (7, rue Catherine PUIG – 93558 MONTREUIL Cedex). Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de MONTREUIL dans un délai de deux mois.*

**BAIL DEROGATOIRE**  
**En application des dispositions de l'article L 145-5 du Code de Commerce**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La Ville d'Aubervilliers, représentée par Marie-Françoise MESSEZ, 12<sup>ème</sup> Maire-Adjointe, dûment habilitée à cet effet domiciliée en cette qualité à l'Hôtel de Ville sis 2, rue de la Commune de Paris à Aubervilliers (93300)

**CI-APRES DENOMME le « Bailleur »,**

D'UNE PART

**ET :**

Madame Médina Ina NIANG-BARBET, gérante de « Keurina Glob'Traiteur », demeurant au 2 mail Ciboulette, 93300 AUBERVILLIERS

**CI-APRES DENOMME le « Preneur »,**

D'AUTRE PART

## **PARTIE A - CONDITIONS PARTICULIERES**

Les présentes conditions particulières complètent et/ou modifient les conditions générales (Partie B).

### **1. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

**Adresse de l'immeuble** : 13 rue Charron à Aubervilliers (93 300), parcelle cadastrée section Ab numéro 53, pour sept ares vingt centiares (7a 20ca).

#### **Locaux loués** :

LOT NUMERO 1 - immeubles A et B :

Au rez-de-chaussée, à gauche du vestibule d'entrée, divers locaux commerciaux auxquels on accède par la rue Charron et par l'immeuble B en passant par le vestibule de l'immeuble A, comprenant :

Dans l'immeuble A :

Une boutique, une arrière-boutique et une cuisine.

Et la totalité de l'immeuble B, soit un dégagement, un atelier et des water-closet particuliers.

LOT NUMERO 28 - Immeuble C :

Au sous-sol, porte au fond du couloir, une cave.

**Superficie des locaux** : 58 m<sup>2</sup>

### **2. PRISE D'EFFET**

- Date de prise d'effet du bail : à la signature du bail
- Durée du bail : six (6) mois à compter de la signature du bail renouvelable une fois par tacite reconduction. Ledit bail est conclu pour une durée maximale d'un an.

### **3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES**

Les locaux sont loués à usage exclusif de locaux commerciaux pour l'activité de restauration rapide - sandwicherie.

### **4. MONTANT DU LOYER**

Loyer total : **1000** (MILLE) euros HT/HC par mois

### **5. INDEXATION DU LOYER**

Indice de base INSEE (trimestre et valeur) : 136,72 (T2 2024)

L'augmentation du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'Indice de référence des loyers commerciaux (ILC), l'indice de base retenu pour l'indexation étant le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail retenu est le dernier publié à la date d'anniversaire du présent bail.

## **6. PROVISION POUR CHARGES**

Le locataire ne réglera pas de provision sur charges.

## **7. GARNISSEMENT ET FLUIDES**

Les locaux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériels, de mobiliers et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du bail.

Le Preneur souscrira directement auprès des compagnies concessionnaires intéressées les contrats d'abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, etc., et en payera régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

## **8. SOMMES EXIGIBLES A LA SIGNATURE DU BAIL**

Dépôt de garantie de **1000** (MILLE) euros.

## **9. MODALITÉS DE PAIEMENT DU LOYER**

Le loyer sera payable au Bailleur, mensuellement à terme échu.

## **10. CHARGES, IMPOTS ET PRESTATIONS IMPUTEES AU PRENEUR**

Aucune charge ni impôt ni prestation mentionnée à l'article 8 de la partie B du présent contrat ne sera imputée au preneur. Celles-ci resteront pendant toute la durée des présentes à la charge du Bailleur.

## **11. ASSUJETISSEMENT A LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Les loyers ne sont pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) ; le preneur est également exonéré du paiement de la contribution annuelle sur les revenus locatifs perçue sur le montant des loyers conformément à l'article 234 nonies III-2 du Code Général des Impôts.

## **AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES**

**NEANT**

## **PARTIE B - CONDITIONS GENERALES**

<b>ARTICLE 1 - OBJET</b> .....	6
<b>ARTICLE 2 - DESIGNATION</b> .....	6
<b>ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE</b> .....	6
<b>ARTICLE 4 - DESTINATION</b> .....	7
<b>ARTICLE 5 - DUREE</b> .....	7
<b>ARTICLE 6 - LOYER</b> .....	8
<b>6.1 - MONTANT DU LOYER</b> .....	8
<b>6.2 - INDEXATION DU LOYER</b> .....	8
<b>6.3 - MODALITÉS DE PAIEMENT DU LOYER</b> .....	9
<b>ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE</b> .....	9
<b>ARTICLE 8 - CHARGES - IMPOTS - PRESTATIONS</b> .....	9
<b>8.1 - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	9
<b>8.2 - ENUMÉRATION INDICATIVE DES CHARGES, IMPÔTS ET PRESTATIONS</b> .....	10
<b>8.3 - MODALITÉS DE PAIEMENT DES CHARGES, IMPÔTS ET PRESTATIONS</b> .....	11
<b>ARTICLE 9 - IMPUTATION DES PAIEMENTS</b> .....	12
<b>ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU PRENEUR</b> .....	12
<b>10.1 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE</b> .....	12
<b>10.2 - TRAVAUX - INSTALLATIONS AMENAGEMENTS REALISES PAR LE BAILLEUR OU DES TIERS</b> .....	13
<b>10.3 - TRAVAUX – INSTALLATIONS AMENAGEMENTS REALISES PAR LE PRENEUR</b> .....	13
<b>10.4 - ETAT D'OCCUPATION DES LOCAUX</b> .....	14
<b>10.5 - ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX</b> .....	14
<b>10.6 - UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES</b> .....	16
<b>10.7 - IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR</b> .....	16
<b>10.8 - VISITE DES LOCAUX</b> .....	16
<b>10.9 - RESTAURANT INTER-ENTREPRISES</b> .....	16
<b>ARTICLE 11 - ASSURANCES ET RECOURS</b> .....	16
<b>11.1 - ASSURANCES DU BAILLEUR</b> .....	17
<b>11.2 - ASSURANCES DU PRENEUR</b> .....	17
<b>11.3 - ASSURANCES COMPLÉMENTAIRES</b> .....	17
<b>11.4 - OBLIGATIONS À LA CHARGE DU PRENEUR</b> .....	17
<b>11.5 - RENONCIATION A RECOURS</b> .....	18
<b>ARTICLE 12 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX</b> .....	19
<b>ARTICLE 13 - CESSION DU BAIL</b> .....	20
<b>ARTICLE 14 - DOMICILIATION - SOUS-LOCATION - LOCATION-GERANCE</b> .....	20
<b>ARTICLE 15 - RESTITUTION DES LOCAUX</b> .....	20
<b>ARTICLE 16 - TOLERANCES</b> .....	21
<b>ARTICLE 17 - CLAUSE RESOLUTOIRE</b> .....	21
<b>ARTICLE 18 - CLAUSE PENALE</b> .....	22
<b>ARTICLE 19 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE</b> .....	22
<b>ARTICLE 20 - SOCIETE EN COURS DE CONSTITUTION</b> .....	23
<b>ARTICLE 21 - CESSION DE L'IMMEUBLE</b> .....	23
<b>ARTICLE 22 - FRAIS</b> .....	23
<b>ARTICLE 23 - LOI APPLICABLE</b> .....	23
<b>ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE</b> .....	24
<b>ARTICLE 25 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE</b> .....	24
<b>ARTICLE 26 - INTEGRALITE DU CONTRAT</b> .....	24



## **ARTICLE 1 - OBJET**

Les parties entendent par les présentes bénéficier pour la durée ci-dessous convenue, de la faculté prévue et organisée par l'article L. 145-5 du Code de Commerce.

Le Preneur s'interdit ainsi de se prévaloir de tous droits issus des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce et notamment d'un droit à renouvellement ou à indemnité d'éviction et, d'une manière générale, de tous droits autres que ceux résultant de la présente convention.

Il s'oblige à restituer les lieux libres de toute occupation à l'expiration du bail à la date prévue à l'article 5 de la présente convention, et ce, sans que le Bailleur n'ait besoin de délivrer de congé.

Le présent article forme la condition déterminante de ce contrat sans laquelle il n'aurait pas été conclu.

## **ARTICLE 2 - DESIGNATION**

Les locaux objets du bail sont désignés à l'article 1 des conditions particulières.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les locaux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, et les accepter dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux présentes et les dimensions réelles des locaux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existent.

Il est en outre rappelé qu'en conformité des usages en matière d'immeubles commerciaux, et de convention formelle, sera prise en compte dans la superficie des locaux loués une quote-part des parties communes calculée en fonction des surfaces relatives des différents locaux louables et/ou loués de l'immeuble.

Les parties conviennent expressément que les locaux objet du bail forment un tout indivisible.

## **ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE**

Le Preneur prendra les locaux dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure étant à sa charge, sans pouvoir exiger, ni à son entrée en jouissance ni pendant la durée du bail, aucune réparation, remise en état ou mise en conformité.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties lors de la prise en possession des locaux par le Preneur, et aux frais de ce dernier.

S'il existe un désaccord entre les parties sur les conditions d'établissement de ce document, l'état des lieux sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

L'état des lieux sera annexé aux présentes.

Le Preneur s'engage à effectuer tous les travaux nécessaires devant lui permettre l'utilisation des locaux loués et ce, dans un délai n'excédant pas 3 mois à compter de la date de prise d'effet du bail.

#### **ARTICLE 4 - DESTINATION**

- a) Sans préjudice de toute disposition légale contraire, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour l'usage défini à l'article 3 des conditions particulières et pour des activités se rapportant à l'objet social du Preneur au moment de la prise d'effet du bail. S'il en existe, les parkings devront être utilisés exclusivement pour le stationnement de véhicules.
- b) Le Preneur sera tenu de conserver aux locaux loués la destination contractuelle ainsi définie, à l'exclusion de toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du bail, si bon semble au Bailleur.
- c) Le Preneur reconnaît que les locaux objet des présentes sont conformes à la destination prévue au bail.
- d) La destination contractuelle ainsi stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toutes autorisations ou conditions administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.
- e) Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques, afférents aux activités exercées dans les locaux loués et à l'utilisation desdits locaux.
- f) Le Preneur fera également son affaire personnelle, dès à présent, et pendant toute la durée du bail, du maintien des locaux en conformité au regard des réglementations administratives et de police qui sont et seront applicables tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.
- g) Le Preneur se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de la Commission de Sécurité compétente, de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et, plus généralement, de tous les services administratifs concernés par la prévention en matière d'hygiène et de sécurité, et fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.
- h) La destination prévue au bail, n'implique de la part du Bailleur aucune exclusivité en faveur du Preneur ; en conséquence, le Bailleur se réserve expressément le droit de louer les autres locaux de l'immeuble, quels qu'ils soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation que ce soit, y compris l'exercice d'activités concurrentes de celles exercées par le Preneur.

#### **ARTICLE 5 - DUREE**

Le bail est consenti et accepté pour une durée commençant à compter de la date de prise d'effet mentionnée à l'article 2 des conditions particulières.

Chacune des parties aura la possibilité de délivrer congé à l'autre partie à tout moment, ce, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et moyennant un préavis de trois (3) mois.

Les parties ayant entendu déroger en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce, le Preneur ne pourra pas se prévaloir des dispositions desdits articles pour solliciter ou bénéficier d'un renouvellement des présentes, auquel il renonce expressément. Le présent bail ne pourra conférer au Preneur la propriété commerciale des locaux loués.

Conformément à l'article 1737 du Code civil, le bail prendra fin à l'expiration du terme convenu sans que le Bailleur ait à donner congé au Preneur. Ce dernier s'oblige à quitter les locaux loués à l'expiration des présentes sans chercher à s'y maintenir sous quelques prétextes que ce soit.

Si contre toute attente, le Preneur se maintenait en possession, il sera considéré comme occupant sans droit ni titre et son expulsion serait due en vertu d'une ordonnance de référé rendue exécutoire par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, par provision, nonobstant opposition ou appel.

## **ARTICLE 6 - LOYER**

### **6.1 - MONTANT DU LOYER**

Le bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de base, hors taxes et hors charges fixé à l'article 4 des conditions particulières.

A ce loyer s'ajouteront les charges, impositions et prestations telles que déterminées à l'article 8 ci-après.

### **6.2 - INDEXATION DU LOYER**

Le loyer sera indexé automatiquement, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sans l'accomplissement de formalités judiciaires ou extrajudiciaires, en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base à prendre en compte pour cette indexation est celui mentionné à l'article 5 des conditions particulières. A défaut de mention, l'indice de base sera le dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié, à la date de l'indexation, correspondant au même trimestre que l'indice de base. Les indices n'étant pas publiés un jour fixe, il est convenu entre les parties que si, à la date de l'indexation, l'indice de comparaison n'était pas encore publié, le loyer sera indexé dès la publication dudit indice, avec effet rétroactif à la date anniversaire de la prise d'effet du bail. Dans la mesure où l'indice sera publié, les indexations suivantes se feront normalement à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Le calcul de cette indexation et son application se feront de plein droit, à l'initiative du Bailleur. Le fait de ne pas avoir indexé le loyer à la date convenue n'entraînera aucune déchéance, le Bailleur pouvant toujours appliquer ultérieurement l'indexation avec effet rétroactif.

Il est expressément convenu entre les parties que le jeu de cette indexation ne devra jamais conduire à une baisse du loyer par rapport à son montant initial ou au montant découlant de la précédente indexation.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui le remplacerait légalement ou, à défaut, par un indice similaire convenu entre les parties ou déterminé par un Expert désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent en raison du lieu de situation de l'immeuble.

Tout litige survenant quant à cette clause ne sera pas susceptible d'entraîner la suspension du paiement du loyer tel qu'il était précédemment déterminé.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

### **6.3 - MODALITÉS DE PAIEMENT DU LOYER**

Le loyer sera payable au Bailleur, mensuellement.

Dans le cas de prise d'effet du bail en cours de terme civil, le premier terme sera calculé au prorata du nombre de jours restant à courir entre la date de prise d'effet du bail et le dernier jour du trimestre civil en cours.

Le Preneur versera le premier terme de loyer le jour de la signature du bail.

### **ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des clauses et conditions du bail, le Preneur versera au Bailleur, à la signature des présentes, un dépôt de garantie représentant 1 mois de loyer HT.

Le montant de ce dépôt de garantie sera indexé selon les mêmes modalités que le loyer, de telle sorte qu'il soit toujours égal à 1 mois de loyer HT.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement définitif de toute somme ou indemnité que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt ; il sera remis au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du Code civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

### **ARTICLE 8 - CHARGES - IMPOTS - PRESTATIONS**

#### **8.1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Le Bailleur entendant recevoir un loyer net de charges, impôts et prestations, le Preneur assumera directement et/ou remboursera au Bailleur la quote-part afférente aux locaux loués, de toutes charges, impositions et prestations grevant l'immeuble. Les charges de l'immeuble s'entendent de toutes dépenses engagées par le Bailleur, et/ou par le Syndicat de copropriété s'il en existe un, et/ou par tout organe de gestion, et liées au fonctionnement, à la conservation, à l'entretien, et à la propriété de l'immeuble.

Cette quote-part sera calculée au prorata des tantièmes affectés aux locaux loués au Preneur par rapport aux locaux louables de l'immeuble, tels qu'établis par le propriétaire, ou tels que répartis suivant le règlement de copropriété le cas échéant, quote-part de parties communes incluse, ou tels que définis dans les relevés de propriété établis par le Centre des

Impôts Fonciers, et éventuellement en considération des catégories de charges (parkings, clés de répartition, etc.).

En cas de présence de compteurs individuels, ou de pose de tels compteurs au cours du bail, pose dont le Bailleur se réserve expressément la possibilité, le Preneur remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, ou de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation. Une telle modification s'imposera alors au Preneur.

## **8.2 - ENUMÉRATION INDICATIVE DES CHARGES, IMPÔTS ET PRESTATIONS**

Il est précisé que l'énumération ci-après est donnée à titre indicatif et ne saurait, par conséquent, ni constituer une liste exhaustive des obligations du Preneur pour le remboursement des charges, impôts et prestations, ni constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-dessous énoncées :

### **8.2.1 - Charges et accessoires afférents aux parties communes de l'immeuble ainsi que les prestations communes :**

Toutes dépenses d'entretien, de nettoyage, de réparation, de remplacement, de restauration, de réhabilitation y compris les dépenses de ravalement et/ou de réfections extérieures, et à l'exception des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil restant à la charge du Bailleur.

Toutes dépenses d'électricité, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage, l'entretien, les contrôles, réparations, remplacements des installations électriques.

Toutes dépenses d'abonnement, d'exploitation, d'entretien, de réparations, de remplacement des installations et de fournitures nécessaires au bon fonctionnement des ascenseurs et monte-charge.

Toutes dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement des installations sanitaires (canalisations, compteurs, tuyauterie, robinetterie, etc.), ainsi que tous frais afférents à la consommation d'eau.

Tous investissements et dépenses de tous ordres nécessaires au chauffage et/ou à la climatisation des parties privatives et/ou communes de l'immeuble.

Tous frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel, qu'il soit permanent ou intérimaire, chargé de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations dont la récupération est prévue dans le bail, tels que, notamment : hôtesses, standardistes, gardiens, personnels de sécurité.

### **8.2.2 - Assurances :**

- Primes d'assurances du propriétaire et du Bailleur.
- Surprimes d'assurances que le propriétaire et/ou le Bailleur serait obligé de payer en raison de l'activité exploitée par le Preneur.

### **8.2.3 - Charges particulières :**

- Honoraires de la société chargée de la gestion de l'immeuble.
- Honoraires du syndic s'il en existe un.
- Charges de l'Association Foncière Urbaine Libre, s'il en existe une.
- Charges liées à la gestion du Restaurant Inter-Entreprises, le cas échéant, et ce quelle qu'en soit l'organisation (association ou autre groupement).

### **8.2.4 - Impôts :**

Tous impôts et taxes dont le Bailleur est, ou pourrait être, redevable, et notamment :

- Contribution sur les revenus locatifs le cas échéant.
- Taxe foncière et taxes municipales présentes (enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance d'assainissement) ou futures, ainsi que toutes impositions ou taxes nouvelles qui seraient mises à la charge des locataires ou qui, étant en principe à la charge de l'immeuble, seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profite le Preneur.
- Taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage, en Ile-de-France, ainsi que tous droits ou taxes qui pourraient ultérieurement les compléter ou les remplacer.
- Tous impôts ou taxes qui pourraient éventuellement être créés au profit des Collectivités Publiques ou de l'Etat.
- Tous impôts ou taxes auxquels le Preneur pourrait être assujéti en cours de bail du fait de son activité.

## **8.3 - MODALITÉS DE PAIEMENT DES CHARGES, IMPÔTS ET PRESTATIONS**

Les charges, impôts et prestations susvisés sont exigibles à compter de la date de prise d'effet du bail. Le Preneur versera des provisions trimestrielles en même temps que le loyer principal, calculées sur la base du budget prévisionnel T.T.C.

A titre indicatif, le montant de la provision trimestrielle pour charges pour l'exercice en cours est indiqué à l'article 6 des conditions particulières.

Le Bailleur pourra, en tout état de cause, réviser le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité, notamment en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, de variation des prix ou de variation de la consommation intervenant en cours d'année.

Le règlement définitif des consommations et charges sera effectué annuellement à partir du 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, sur relevé des dépenses réelles, pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année précédente, les provisions versées s'imputant aux sommes dues.

Le Preneur s'engage à payer au Bailleur, à première demande de celui-ci, le solde des charges dans le cas où le montant définitif serait supérieur au montant payé par provisions trimestrielles. Dans le cas où le montant total desdites provisions serait supérieur au montant définitif des charges, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des charges dues au cours de l'année de régularisation.

Il est ici précisé, par dérogation à ce qui précède, que l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de

stockage en Ile-de-France, et généralement tous impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes du bail, sont mis à la charge du Preneur, seront facturés à ce dernier une fois par an indépendamment du budget de charges, et ce en sus des provisions.

Au cas où un fonds de roulement serait demandé par le Gérant ou le Syndic de copropriété, celui-ci sera versé par le Preneur, qui en fera l'avance, également en sus des provisions évoquées ci-dessus et indépendamment du budget des charges.

Il est ici précisé que le Bailleur se réserve la possibilité de modifier les modalités de paiement de certaines charges, impositions ou prestations, sans que cela puisse constituer un motif de non paiement par le Preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

Il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

## **ARTICLE 9 - IMPUTATION DES PAIEMENTS**

Les parties conviennent que, à défaut de précision du Preneur, l'imputation des paiements effectués par ce dernier sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

1. frais de procédure en recouvrement,
2. dommages et intérêts,
3. intérêts,
4. dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
5. ajustement de fonds de roulement,
6. provisions sur les charges et ajustement,
7. créances de loyers et/ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes s'ils existent, par préférence au local principal.

## **ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU PRENEUR**

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes, que le Preneur s'engage à observer sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer fixé, et à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit signé des Bailleur et Preneur.

En conséquence, toutes tolérances du Bailleur, de quelque nature et/ou durée qu'elles soient, ne devront jamais être considérées comme un droit acquis par le Preneur, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

### **10.1 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE**

- a) Le Preneur devra respecter et faire respecter par ses commis, ses clients et ses fournisseurs, les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges, du règlement intérieur, ou de tout autre document régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, ainsi que toutes

les prescriptions légales ou administratives, d'hygiène et autres, attachées à son activité et à l'occupation des lieux.

- b) Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la tenue de l'immeuble ; il prendra toutes les précautions et assurera toutes responsabilités à ce sujet. Le Preneur s'interdit notamment d'introduire dans les locaux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit.
- c) Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou aucune indemnité en cas d'interruption ou de réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., le Bailleur n'étant pas, au surplus, tenu de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions.
- d) Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les voies de passage et les parties communes de l'immeuble, lesquelles devront toujours rester libre d'accès.
- e) Le Preneur ne devra utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de l'inobservation de ces instructions.

#### **10.2 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS REALISES PAR LE BAILLEUR OU DES TIERS**

- a) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement et autres que le Bailleur serait amené à faire exécuter, en cours de bail, dans les locaux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours, à condition toutefois qu'ils ne gênent pas le libre accès des locaux loués.
- b) Le Preneur supportera de la même manière, sans recours contre le Bailleur, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités, à charge pour le Preneur d'exercer un éventuel recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux et/ou les propriétaires voisins responsables, s'il y a lieu.

#### **10.3 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS REALISES PAR LE PRENEUR**

- a) Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à 250 daN/m<sup>2</sup> ou à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents et, en cas de doute, il devra s'assurer du poids autorisé auprès du Bailleur.
- b) Tous les travaux envisagés par le Preneur devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux et installations projetés, tels que plans et notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et dirigés par un architecte et/ou un Bureau d'Etudes Techniques agréés par le Bailleur, assurés pour leur responsabilité civile et professionnelle et dont les



honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour tous bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

- c) Nonobstant ce qui précède, le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés, même avec son autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des colocataires et des voisins.
- d) Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront à la fin du bail la propriété du Bailleur, sans indemnité de sa part et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des locaux, en tout ou en partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par le Bailleur.
- e) Le Preneur ne pourra poser aucune plaque, enseigne ou store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble et les parties communes, sans l'accord préalable exprès et par écrit du Bailleur, étant précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En cas de non respect de ces règles, le Bailleur pourra, sans préavis, faire déposer lesdites installations aux frais du Preneur.
- f) Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, fenêtre, vitrine, plaque, ou toute autre installation quelconque dont l'enlèvement serait utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, soit, en général, pour l'exécution de travaux.

#### **10.4 - ETAT D'OCCUPATION DES LOCAUX**

- a) Les locaux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériels, de mobiliers et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du bail.
- b) Le Preneur souscrira directement auprès des compagnies concessionnaires intéressées les contrats d'abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, etc., et en payera régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

#### **10.5 - ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX**

- a) Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations, tous les travaux d'entretien et de nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, y compris ceux dus à la vétusté, et à l'exclusion des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil ; dans tous les cas autres que les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, le Preneur restera

responsable des dommages qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non exécution des réparations lui incombant.

- b) Le Preneur sera également tenu de prendre en charge, pendant la durée du bail et à ses frais, les travaux rendus nécessaires par l'application de toutes dispositions légales et/ou réglementaires nouvelles, notamment en ce qui concerne la législation relative à l'amiante, à l'évacuation des déchets, à la prévention contre la légionellose, à la prévention des incendies, etc.
- c) Le Preneur devra maintenir les devantures, volets et rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder, au moins tous les 5 ans, à la réfection des peintures et faire entretenir les glaces, vitres, carrelages, boiseries.
- d) Le Preneur devra entretenir les revêtements de sols et murs en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements. A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause. Ces dispositions concernent également tous les frais afférents auxdits travaux, incombant au Bailleur en vertu du règlement de copropriété s'il en existe un, du cahier des charges, du règlement intérieur ou de tout autre document le cas échéant.
- e) Le Preneur devra entretenir, à ses frais, tous équipements tels que climatisation et ventilation privatives, groupe électrogène, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.
- f) Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, au moins une fois par an, après avoir été avisé de la visite avec un préavis de huit jours. Il devra également laisser faire tous travaux jugés nécessaires par le Bailleur et laisser pénétrer dans les locaux les ouvriers ayant à effectuer lesdits travaux.
- g) Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux, et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués, sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur du sinistre ou du retard apporté à la déclaration aux assureurs.
- h) Le Preneur devra accepter, à défaut par lui d'avoir effectué les travaux d'entretien mis à sa charge, que le Bailleur entreprenne trente (30) jours après une sommation qui lui serait faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, sauf bien entendu en cas d'urgence dûment établie, d'effectuer en ses lieux et places lesdits travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût au Bailleur avec tous les frais et honoraires encourus, dans les quinze (15) jours suivant l'appel qui serait adressé au Preneur par le Bailleur.
- i) Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués, étant précisé que, conformément à l'article 11.5 a), la

responsabilité du Bailleur ne peut être engagée en cas de vol à l'intérieur des locaux occupés par le Preneur, même en cas d'effraction directe par l'extérieur.

#### **10.6 - UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

- a) Le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du bail, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer l'usage normal des locaux loués et sans, bien entendu, que cela puisse préjudicier aux droits reconnus au Preneur par le bail et ses suites, et à les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.).
- b) Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes ou prendre toutes mesures à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux.
- c) Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du bail et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux loués.

#### **10.7 - IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR**

Sans objet

#### **10.8 - VISITE DES LOCAUX**

- a) Sous réserve d'en avoir été informé au moins trois jours ouvrables à l'avance, sauf cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps dans les locaux le Bailleur, ses mandataires et intervenants, pour visiter et s'assurer de l'état des locaux, de l'immeuble, des équipements et installations se trouvant dans les locaux, pour les réparer ou les entretenir, notamment en cas de défaillance du Preneur, si celui-ci ne remplissait pas les obligations prévues aux termes du bail.
- b) Le Preneur laissera visiter les locaux par le Bailleur ou un de ses mandataires ou intervenants, ou d'éventuels locataires, en cas de résiliation du bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur, que les locaux soient à vendre ou à louer.
- c) Dans les deux mois qui précèdent l'expiration du bail, ou dans le cas de mise en vente de l'ensemble immobilier ou des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot dont les dimensions seront déterminées d'un commun accord.

#### **10.9 - RESTAURANT INTER-ENTREPRISES**

Sans objet

#### **ARTICLE 11 - ASSURANCES ET RECOURS**

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur siège ou une succursale en France.

### **11.1 - ASSURANCES DU BAILLEUR**

Le Bailleur a souscrit les polices d'assurances permettant de garantir :

- l'immeuble en tant que propriétaire non occupant, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, ainsi que les biens lui appartenant au sein de l'immeuble ;
- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile.

Par ailleurs, le Bailleur pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée par lui utile ou nécessaire.

### **11.2 - ASSURANCES DU PRENEUR**

Le Preneur souscrira, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les polices d'assurances permettant de garantir :

- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile ;
- ses meubles, objets mobiliers, marchandises entreposées ainsi que tous aménagements, installations, équipements, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les locaux qu'il occupe, frais de déplacement et remplacement desdits objets, et notamment la totalité des risques et périls prévus ci-dessous :
  - incendie, foudre et explosion,
  - dégâts des eaux,
  - dommages électriques,
  - chocs de véhicules appartenant à un tiers,
  - ouragan, tempête, fumée, poids de la neige, effondrement,
  - bris de glace,
  - vandalisme,
  - vol.

En outre, il garantira :

- sa privation de jouissance ;
- la perte d'exploitation limitée à deux ans de loyer.

La garantie s'étendra au recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces contrats pendant toute la durée du bail, et acquitter régulièrement les primes. En outre, les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification des assureurs au Bailleur.

### **11.3 - ASSURANCES COMPLÉMENTAIRES**

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du bail, souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toutes autres assurances qui pourraient raisonnablement lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, le tout sans que le contrôle de la part du Bailleur sur les polices contractées par le Preneur et les primes acquittées par ce dernier puissent emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurances du Preneur.

### **11.4 - OBLIGATIONS À LA CHARGE DU PRENEUR**

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, dès la prise de possession des locaux, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances.

Il devra justifier de la validité de ces contrats et du paiement des primes y afférentes à chaque date anniversaire du bail, et ce, sans mise en demeure préalable du Bailleur. Le Preneur devra également pouvoir justifier à tout moment, sur demande du Bailleur, et à première réquisition de celui-ci, de la validité desdits contrats.

Si l'activité exercée par le Preneur et/ou l'importance de ses matériels et marchandises présents dans les locaux loués, en valeur ou en qualité, et/ou leur nature entraînent, soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, le Preneur sera tout à la fois tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime ou de l'augmentation payée par lui et, en tout cas, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder lui-même, ou d'y faire procéder, et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

En cas de sinistre, le Preneur devra déclarer aux assureurs, d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs, ou à leurs recommandations.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux locaux loués.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit percevoir le Bailleur, du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette ou de ces inobservations.

#### **11.5 - RENONCIATION A RECOURS**

Le Preneur déclare renoncer à tous recours en responsabilité ou réclamations envers le Bailleur et ses assureurs :

- a) en cas de vol ou autre fait délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou les dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance ;
- b) en cas de vols, dégradations, accidents dont il pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant de véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir, ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle ;
- c) en cas d'interruption de fournitures de prestations, notamment dans le service de l'eau, de l'électricité, du chauffage ou de la climatisation, si cette dernière existe, etc., sauf carence persistante du Bailleur ;

- d) en cas de modification ou de suppression du gardiennage, s'il en existe un, et plus généralement du service de l'ensemble des personnels assurant des prestations communes à l'immeuble dont font partie les locaux loués ;
- e) en cas de dégâts causés aux locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, sauf défectuosité dûment constatée de la construction ;
- f) en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres locataires, de leurs personnels, fournisseurs ou clients ;
- g) et, plus généralement, pour tout inconvénient ou préjudice résultant d'un événement échappant au contrôle du Bailleur.

Le Preneur s'engage à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers le Bailleur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurances.

En cas de souscription d'assurances pour compte par le Preneur, ce dernier s'engage, de la même manière, à obtenir de l'assureur pour compte, la renonciation à tous recours envers le Bailleur et les assureurs de ce dernier.

A titre de réciprocité, le Bailleur déclare renoncer à tous recours envers le Preneur et les assureurs de ce dernier.

Il s'engage de même à obtenir renonciation de ses propres assureurs envers le Preneur et les assureurs de ce dernier, et à le faire figurer dans ses polices d'assurances.

## **ARTICLE 12 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX**

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

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

- Dans l'hypothèse où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation, où la partie détruite constituerait une partie substantielle des locaux objet des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, serait supérieure à cent quatre vingt jours aux dires de l'architecte du Bailleur : le Preneur et le Bailleur pourront alors résilier la présente convention par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception sans indemnité ni de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur. A défaut d'une demande de résiliation, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.
- Dans l'hypothèse inverse où le Preneur ne subirait pas de troubles sérieux dans son exploitation, où la partie détruite ne constituerait pas une partie substantielle des locaux objet des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement, serait inférieure à cent quatre vingt jours aux dires de l'architecte du Bailleur : le Bailleur entreprendra alors les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites en conservant seul le droit à leur remboursement par sa compagnie d'assurances.

### **ARTICLE 13 - CESSION DU BAIL**

Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail ni sous-louer en tout ou en partie les locaux en dépendant sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au Preneur, il restera garant et répondant solidaire de ses successeurs et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Toute cession devra être effectuée par acte notarié ou par acte sous seing privé, auquel le Bailleur devra être appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le Preneur, en sa qualité de cédant, restera garant, solidairement avec les cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur, du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les locaux et auraient cédé leur droit au bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du code civil.

Ces stipulations s'appliquent en cas d'apport en société et de location-gérance.

### **ARTICLE 14 - DOMICILIATION - SOUS-LOCATION - LOCATION-GERANCE**

Le Preneur ne pourra domicilier aucune autre société au sein des locaux, ni sous-louer totalement ou partiellement ces derniers, sans le consentement préalable exprès et par écrit du Bailleur.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera seul redevable à l'égard du Bailleur du paiement de l'intégralité des loyers et charges et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes.

Il est rappelé que les locaux loués forment un tout indivisible et, en conséquence, que le sous-locataire n'aura aucun droit ni au maintien dans les lieux, ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

La location-gérance est interdite. Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son fonds de commerce dans les locaux loués.

### **ARTICLE 15 - RESTITUTION DES LOCAUX**

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels lui appartenant, avoir, acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires, justifié, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiqué sa nouvelle adresse au Bailleur.

Il devra également rendre les locaux en parfait état d'entretien, de réparations locatives et de propreté ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Pour vérifier le parfait entretien des locaux, le Bailleur pourra, quinze jours avant la fin du bail ou la remise des clefs, demander à ce qu'il soit organisé entre lui ou son représentant et le Preneur une visite des locaux objet des présentes, afin d'établir un état des réparations qui devront être effectuées.

Puis le jour de la libération des locaux, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties, aux frais du Preneur.

S'il existe un désaccord entre les parties sur les conditions d'établissement de ce document, l'état des lieux sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

L'état des lieux dressé par huissier aura valeur contradictoire.

L'état des lieux de sortie sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur. Si des réparations ou des travaux s'avéraient nécessaires, le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de réalisation de l'état des lieux pour faire établir des devis et notifier ces derniers au Preneur. Le Preneur devra, dans les quinze jours de la notification des devis, établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis ou proposer de faire réaliser lui-même les travaux.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai de quinze jours ci-dessus, les devis soumis par le Bailleur seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Le Preneur sera redevable, outre les charges, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà à une fois et demi le loyer en cours au jour de la fin du bail, TVA en sus, calculée *pro rata temporis* à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû restituer les locaux dans un état conforme à l'état des lieux d'entrée jusqu'au jour de la réalisation des travaux lui incombant au titre de l'état des lieux de sortie.

## **ARTICLE 16 - TOLERANCES**

Il est formellement reconnu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées par le Preneur comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

## **ARTICLE 17 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment le paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu et/ou de ses accessoires, le Bailleur aura la faculté de résilier le bail.



Le Bailleur devra avoir préalablement mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du bail, délivrés par acte extrajudiciaire, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si, un mois après le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le bail sera résilié automatiquement, sans notification complémentaire et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un mois à la résiliation du bail.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le dépôt de garantie, ainsi que les loyers et charges payés d'avance resteront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Au jour de la résiliation du bail, le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition des locaux loués. Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai cité ci-dessus étant réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise du bail.

A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable envers le Bailleur de plein droit, et sans aucun préavis, outre les charges, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà à une fois et demi le loyer en cours au jour de la résiliation du bail, TVA en sus, calculée *pro rata temporis* à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû libérer les locaux jusqu'au jour de leur libération effective, sans que cette indemnité crée à son égard un droit quelconque à l'occupation des locaux. Sera considéré comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clefs après déménagement complet, toute journée commencée étant due intégralement.

#### **ARTICLE 18 - CLAUSE PENALE**

Toute somme non réglée par le Preneur à l'échéance prévue, qu'il s'agisse du loyer, des charges ou de toute autre somme, portera intérêt de plein droit, à compter de la date de mise en demeure mentionnée dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur jusqu'au jour du paiement effectif, au taux moyen mensuel du marché monétaire (moyenne mensuelle de l'EONIA) majoré de 4 points, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire.

Le taux applicable sera le taux moyen mensuel du marché monétaire du mois précédent celui de la date de la mise en demeure.

En outre, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, et ce, à titre d'indemnité destinée à compenser les frais occasionnés par ce recouvrement tardif, d'une somme égale à 5% du montant mis en recouvrement si celui-ci a lieu avant tout exploit d'huissier et à 10% des mêmes sommes si le recouvrement devait être poursuivi par voie judiciaire, n'eut-il été délivré qu'un simple commandement.

Le Preneur sera également redevable envers le Bailleur de tous les frais de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'Avocats, d'Auxiliaires de justice ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

#### **ARTICLE 19 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Il est précisé que le Bailleur opte pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) ; cette option exonère le Preneur du paiement de la contribution annuelle sur les revenus locatifs perçue sur le montant des loyers conformément à l'article 234 nonies III-2 du Code Général des Impôts.

Le loyer se trouvera donc automatiquement assujetti à la T.V.A. au taux en vigueur lors de son échéance.

Il est rappelé que, outre le loyer et les charges, la T.V.A. est également exigible sur l'impôt foncier, sur la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France et sur les primes d'assurance mis à la charge du Preneur.

Si toutefois, pour un motif quelconque (modification de la législation, non renouvellement par le Bailleur de son option pour l'assujettissement à la T.V.A., etc.), la présente location venait à n'être plus assujettie à la T.V.A., la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou tous autres impôts alors applicables, seraient, de plein droit, à la charge du Preneur.

#### **ARTICLE 20 - SOCIETE EN COURS DE CONSTITUTION**

Si le Preneur est une société en cours de constitution, il devra, dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes, justifier auprès du Bailleur de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés par la fourniture d'un original de son extrait Kbis.

A défaut de présentation de ce document, les actionnaires ou associés fondateurs de ladite société seront tenus solidairement entre eux des obligations résultant du bail sans préjudice, si bon semble au Bailleur, de la faculté de faire jouer la clause résolutoire un mois après un commandement resté infructueux d'avoir à justifier de la constitution et/ou de l'immatriculation de ladite société.

#### **ARTICLE 21 - CESSION DE L'IMMEUBLE**

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie de la propriété de l'immeuble : le bail ainsi que tous ses avenants éventuels seront transmis de plein droit au profit du nouveau propriétaire, étant entendu que cette transmission s'étend et comprend tous actes de garantie autonome ou accessoire, notamment toutes garanties à première demande et tous cautionnements qui auraient été consentis au profit du Bailleur, le Preneur s'engageant à signifier et à porter cette condition à la connaissance de tous garants et cautions, et le cas échéant à fournir de nouveaux actes au nouveau propriétaire. Il en va pareillement en cas de versement du dépôt de garantie, le nouveau propriétaire de l'immeuble en devenant ainsi seul débiteur vis-à-vis du Preneur qui l'accepte expressément.

Le Preneur se porte fort de la bonne exécution du présent article, lequel constitue une condition substantielle et déterminante de la volonté du Bailleur à conclure le bail.

#### **ARTICLE 22 - FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

#### **ARTICLE 23 - LOI APPLICABLE**

Les parties conviennent de soumettre tous litiges nés des présentes à la loi française. Les juridictions françaises seront seules compétentes.

Le texte du bail rédigé en langue française fait foi entre les parties, quelles que soient les autres langues dans lesquelles il aurait été traduit.

#### **ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le Bailleur : en son siège social.
- Le Preneur : dans les locaux loués.

#### **ARTICLE 25 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE**

Pour l'exécution du bail et de ses suites, les parties font, d'un commun accord, attribution de compétence aux Tribunaux du ressort du lieu de situation de l'immeuble.

#### **ARTICLE 26 - INTEGRALITE DU CONTRAT**

Le bail est constitué des conditions particulières (Partie A) et des conditions générales (Partie B), formant un tout indivisible. Les conditions particulières viennent compléter et/ou modifier les conditions générales et sont d'interprétation stricte. En cas de contradiction, les conditions particulières priment les conditions générales.

**Fait à .....**

**Le .....**

**En deux exemplaires originaux.**

<b><u>Le Bailleur</u></b>	<b><u>Le Preneur</u></b>
Marie-Françoise MESSEZ 12 <sup>ème</sup> Adjoint au Maire	Médina Ina NIANG-BARBET Gérante de « Keurina Glob'Traiteur »