

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Les soussignées :

[REDACTED]

[REDACTED]

tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts,

ci-après le "**Bailleur**", d'une part,

et :

- société "**IMMODESIGN AGENCEMENT**" société à responsabilité limitée au capital de 45,000 €, dont le siège social est à COURBEVOIE (92400) au 2 rue Léon Boursier, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro unique d'identification 403 411 770,

représentée par monsieur Franck FLEURIMONT, gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision de la collectivité des associés en date du 1^{er} Octobre 2025 (ci-jointe : **annexe n° A**),

ci-après le "**Preneur**", d'autre part.

Ci-après désignées séparément une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** »,

EXPOSE

1. Les Parties reconnaissent que l'initiative et le déroulement des négociations ayant précédé la signature des présentes répondent aux exigences de bonne foi. Elles reconnaissent avoir bénéficié, pendant la phase précontractuelle de négociations, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause. Chaque Partie déclare avoir informé l'autre Partie de toute information portée à sa connaissance dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie, que cette information soit ignorée légitimement de l'autre Partie ou que cette dernière fasse confiance à son cocontractant.

ff
1

2. Elles déclarent :

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

3. Enfin, les Parties précisent que pour éviter d'avoir recours, sur renvoi, aux baux antérieurs et pour tenir compte de l'évolution législative, les présentes reprennent, quasiment et autant que possible toutes les clauses et conditions du Bail à l'exception évidemment :

- du montant du loyer fixé, entre les Parties, selon les dispositions légales et/ou contractuelles applicables, et
- de certaine(s) clause(s) du Bail expiré qui serai(en)t devenue(s) illicite(s) suite à une ou plusieurs réformes législatives ayant imposé aux Parties quelques dispositions d'ordre public.

Ceci exposé, les Parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

CONVENTION

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ci-après stipulées et dans le respect de la loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles et notamment des dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R. 145-33 et R. 145-35 à R. 145-37, D.145-12 à D. 145-19 et D. 145-34 du Code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, ainsi que des textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux que les Parties s'engagent à respecter.

Conformément aux dispositions de l'article 1105 du Code civil, les règles générales du Sous-Titre I « Le Contrat » du Code civil – article 1101 et suivants – ne s'appliqueront que sous réserve des règles particulières issues de la législation ci-avant visée.

I. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Dans l'immeuble du 2 et 4 Boulevard de la République à LA GARENNE COLOMBES (hauts de seine), les lots 1,2,60,61,62 tels que ressortant du règlement de copropriété et de l'état descriptif établis par l'office Notarial de LA GARENNE COLOMBES, le 16 Novembre 1990 et publiés au 2^{ème} bureau des Hypothèques de NANTERRE, savoir :

Lot N° 1

Au rez de chaussée, à droite de l'entrée A, ayant son accès direct sur le boulevard de la République :

- Un local commercial, figurant sous teinte orange au plan annexé au règlement de copropriété et les 212/10.000 èmes des parties communes générales.

Lot N°2

ff
2

Au rez de chaussée, à gauche de l'entrée B, ayant son accès direct sur le boulevard de la République :

- Un local commercial figurant sous teinte jaune au plan annexé au règlement de copropriété. Et les 115/10.000èmes des parties communes générales

Lot N°60 :

Au premier sous-sol, Escalier A :

Un parking portant le N°28 au plan annexé au règlement de copropriété et les 9/10.000èmes des parties communes générales.

Lot N°61

Au premier sous-sol, Escalier A :

Un BOX portant le N°29-30 au plan annexé au règlement de copropriété et les 22/10.000èmes des parties communes générales.

Lot N°62

Au premier sous-sol, Escalier A :

Un BOX portant le N°31-32 au plan annexé au règlement de copropriété et les 23/10.000èmes des parties communes générales.

Tels que lesdits lieux existent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserves

Et sans qu'il en soit fait ici plus ample désignation à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités.

II. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

1°) Origine de propriété

Le Bailleur déclare :

- qu'il est propriétaire de l'Immeuble loué ;
- que les titres de propriété ne sont pas susceptibles d'être affectés par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'Immeuble loué n'est pas saisi.

2°) Urbanisme

Le Preneur déclare parfaitement connaître les règles d'urbanisme ainsi que les plans d'aménagement de la commune de Courbevoie. Il s'engage à faire son affaire personnelle des dispositions concernant les règles d'urbanisme et de voirie applicables et se réserve le droit d'obtenir les certificats d'usage par la suite.

3°) Sécurité - santé des personnes et accessibilité

Le Preneur déclare faire son affaire, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'Immeuble loué en conformité avec l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité, la santé des personnes et l'accessibilité qui sont actuellement en vigueur, à l'exception des travaux visés à l'article 606 du Code civil.

4°) Lutte contre les termites

Chaque Partie est informée de l'obligation qui lui est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'Immeuble loué.

Le Bailleur déclare qu'il n'a pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

5°) Servitudes

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

III. AFFECTATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Le Preneur ne pourra utiliser l'Immeuble loué qu'à usage commercial **et** pour l'exercice des activités suivantes : **le commerce de meubles, ameublement, décoration et, plus généralement, objets et activités se rapportant à l'aménagement de l'habitation et du bureau.**

L'Immeuble loué ne pourra être affecté même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celles indiquées ci-dessus.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité dans l'Immeuble loué.



Le Preneur ne pourra exercer une activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination de l'Immeuble loué, et le Preneur ne devra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans l'Immeuble loué, ni ajouter à ces activités, des activités différentes sans se conformer à la procédure établie par les articles L. 145-47 à L. 145-55 et L. 14542 du Code de commerce.

IV. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du **1^{er} Octobre 2025 pour se terminer le 30 Septembre 2034.**

Le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé au moins six (6) mois à l'avance.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

V. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A – Loyer

1°) Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges de QUARANTE TROIS MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS (43 992 €).

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ce loyer sera payé et indexé dans les conditions indiquées aux paragraphes 2°), 3°) et 4°) ci-dessous.

2°) Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable trimestriellement et d'avance entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera et par prélèvement bancaire automatique, le cinq (5) de chaque mois au plus tard.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et sans

ff
5

qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, un intérêt de retard calculé sur la base de l'intérêt légal.

3°) Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des Parties, tous les ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37, L. 145-38 et R. 145-20 et suivants du Code de commerce.

4°) Indexation du loyer

Outre la révision dans les conditions légales, les Parties décident d'indexer le loyer.

1 - Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour la première année du bail.

A compter de la 1^{ère} date anniversaire du bail, et pour chacune des années suivantes à cette même date, le loyer variera automatiquement sans que le Bailleur ait à formuler de demande particulière à cette fin. La variation interviendra dans les conditions déterminées à l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Le nouveau loyer à la date anniversaire de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

loyer en vigueur X indice du trimestre de référence de l'année considérée / indice du trimestre de référence de l'année précédente.

L'indice de base du trimestre de référence est celui du 1^{er} trimestre 2025, soit 135,87.

2 - Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le Preneur.

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

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les Parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble loué statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des Parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

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

JP
6

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

B – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de DIX MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS (10 998,00 €), à titre de dépôt de garantie, représentant trois (3) mois de loyer hors taxes hors charges arrondi à l'euro le plus proche.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable 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 bon état locatif de l'Immeuble loué.

En cas de révision et/ou d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision et/ou indexation, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

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

C – Charges

1 - Le Preneur devra supporter et rembourser au Bailleur, en sus du loyer, l'ensemble des charges de copropriété afférentes à l'Immeuble loué, le loyer étant stipulé "net de charges". Toutefois seront extraites desdites charges celles correspondant à de grosses réparations, auxquelles le Preneur n'aura pas à participer en vertu des dispositions du présent bail.

2 - Ces charges seront payées de la manière suivante : pour couvrir les charges, le Preneur versera chaque trimestre en sus du loyer une provision égale à quatre vingt dix pour-cent (90 %) de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, de copropriété le Bailleur ou son mandataire 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 suivant le cas.

D – Impôts et taxes

1 - Le Preneur acquittera ses impôts personnels : Contribution économique territoriale, taxes annexes, et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

2 - Le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents à l'Immeuble loué et notamment :

- la taxe locale d'équipement ;
- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière (propriétés bâtie et non bâtie).

Le remboursement interviendra au plus tard le 15 novembre de chaque année sur production de l'avis d'imposition.

E – Charges / taxes / travaux

4 - Le montant des impôts, charges, taxes et redevances pouvant être imputés au Preneur correspond strictement au local occupé et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée.

Le Bailleur informera le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition entre les éventuels locataires.

VI. ETAT DE L'IMMEUBLE LOUE

1 - Le Preneur prendra l'Immeuble loué dans l'état où il se trouvera au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger 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, par des vices cachés ou par des injonctions administratives, à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil.

Le Preneur déclare bien connaître l'état de l'Immeuble loué au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités à plusieurs reprises et les avoir occupés depuis de nombreuses années.

2 - Les Parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux, à l'exception des travaux visés à l'article 606 du Code civil, qui pourraient être nécessaires pour mettre l'Immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location en conformité avec la réglementation existante sur la sécurité, la santé des personnes et l'accessibilité (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. De même, les travaux autres que ceux visés à l'article 606 du Code civil et prescrits par toute administration ou autorité, ravalement compris, seront à la charge du Preneur.

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.

VII. ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE LOUE



1 - Le Preneur entretiendra l'Immeuble loué 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 l'Immeuble loué en bon état en fin de bail.

2 - Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble de l'Immeuble loué, 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 de manière à les conserver dans un bon état, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans l'Immeuble loué.

3 - Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet des fermetures de l'Immeuble loué. Le tout devra être maintenu constamment en bon 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.

4 - Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans l'Immeuble loué 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.

VIII. TRAVAUX EN COURS DE BAIL

A – Travaux par le Preneur

1 - Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns 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 ou de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

2 - Le Preneur ne pourra faire dans l'Immeuble loué aucun changement substantiel de distribution sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

Il est rappelé en tant que de besoin au Preneur que, l'Immeuble loué dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires. Le Bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir cette autorisation dans les meilleurs délais.

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

11
9

4 - Toute intervention sur la toiture devra faire l'objet d'une information préalable et écrite du Bailleur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", l'expiration définitive des relations contractuelles entre les Parties aux présentes, pour quelle que cause que ce soit.

B – Travaux effectués par le Bailleur ou par le syndicat de copropriété

1 - Le Preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'Immeuble loué ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours. Le Preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

2 - Le Preneur 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 infiltrations 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 l'Immeuble loué.

IX. REPARATIONS

1 - Le Bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil ; toutes les autres réparations sont à la charge du Preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

2 - Le Preneur comme le Bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

X. OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DE L'IMMEUBLE LOUE

A – Modalités de jouissance de l'Immeuble loué par le Preneur

1 - Le Preneur devra jouir des lieux de manière raisonnable, se conformer au règlement de copropriété (**annexe n° X.A**) dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire demeurera annexé au présent bail. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

En cas de différence d'interprétation ou de 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.

2 - En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation de son activité, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.



3 - Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans l'Immeuble loué. Il aura à sa charge toutes 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.

4 - Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui dudit Immeuble loué, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation de l'Immeuble loué ou à l'exercice de son activité dans ledit Immeuble loué. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B – Obligations diverses concernant la jouissance de l'Immeuble loué

1°) Ramonage. Chauffage

S'il en existe, le Preneur devra faire ramoner à ses frais, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir l'Immeuble loué, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation, et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

2°) Étalages extérieurs, Éventaires

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

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

3°) Enseigne

Le Preneur aura le droit d'installer sur la façade extérieure de l'Immeuble loué une enseigne de son choix, à la condition qu'elle ne déborde pas de la façade et qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne pour les autres locataires de l'Immeuble loué. Le Preneur devra, en toute hypothèse, se soumettre aux prescriptions administratives réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes les taxes pouvant être dues à ce sujet. Il sera seul redevable de l'ensemble des taxes pouvant être dues à ce titre.

ff
11

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du Bailleur.

Le Preneur veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls, ou leur existence, pourrait occasionner.

4°) Clause concernant les "charges de ville et de police"

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans l'Immeuble loué qui puisse faire tomber le Bailleur sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

5°) Entreposage et déchargement de marchandises

Le Preneur ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit de l'Immeuble loué, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient, et plus particulièrement, d'incendie.

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

6°) Exercice de l'activité

Le Preneur ne pourra effectuer dans l'Immeuble loué aucun travail excessivement bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autre. Il n'emploiera, notamment, aucune machine ni aucun appareil qui produise des bruits excessifs ou des trépidations.

Le Preneur devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants de l'immeuble ou pour les voisins aucun trouble de voisinage.

7°) Destruction des parasites

Le Preneur s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans l'Immeuble loué. Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le Preneur donnera libre accès de l'Immeuble loué au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du Preneur (archives, etc.).

8°) Animaux

Le Preneur ne pourra avoir dans l'Immeuble loué aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

9°) Obligations diverses

Le Preneur s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au Bailleur à première demande ;
- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;
- à ne rien exposer aux fenêtres ou aux balcons qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble ;
- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer.

Le Preneur s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés par rapport à l'état des lieux d'origine, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité, à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant l'Immeuble loué.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant l'Immeuble loué.

Les réparations qui deviendraient nécessaires si ces obligations n'étaient pas respectées seraient à la charge exclusive du Preneur.

10°) Respect du règlement de copropriété

Le Preneur devra se conformer au règlement de copropriété de l'Immeuble loué, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

11°) Parties communes

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'Immeuble loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

12°) Surveillance du personnel

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'Immeuble loué ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne

ff
13

trouble pas les autres occupants de l'Immeuble loué par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

C – Obligation de maintenir l'Immeuble loué ouvert et obligation de garnissement

Le Preneur devra maintenir l'Immeuble loué constamment ouvert sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le Preneur garnira l'Immeuble loué de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement d'un trimestre de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

D – Visite de l'Immeuble loué

1°) En cours de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant, le syndic de copropriété, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans l'Immeuble loué et le visiter, pour constater son 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 deux jours ouvrables à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans l'Immeuble loué les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2°) En cas de vente de l'Immeuble loué ou de relocation en fin de bail

1 - En cas de mise en vente de tout ou partie de l'Immeuble loué, le Preneur devra laisser visiter ledit Immeuble loué de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le Preneur devra laisser visiter l'Immeuble loué, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le Bailleur envisage sa relocation.

2 - Si tout ou partie de l'Immeuble loué est mis en vente, le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les noms, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

XI. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A – Vices cachés

Le Bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

ff
14

B – Responsabilités et recours

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

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 l'Immeuble loué. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

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, et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres à l'Immeuble loué.

a) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, s'il en existe, notamment du gardiennage.

b) En cas de dégâts causés à l'Immeuble loué et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances sauf si ces dégradations résultent du non-respect par le Bailleur de son obligation telle que définie par l'article 606 du Code civil. Le Preneur 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.

c) En cas d'accidents survenant dans l'Immeuble loué ou du fait de l'Immeuble loué 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 soit à l'égard de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

d) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil.

2 - En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés à l'Immeuble loué par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

C – Concurrence exercée par le Bailleur

Il est précisé ici que l'obligation imposée au Preneur d'exercer exclusivement dans l'Immeuble loué l'activité visée à l'article "AFFECTATION DE L'IMMEUBLE LOUE" ci-dessus n'entraîne aucune restriction aux droits du Bailleur. Celui-ci se réserve expressément de louer tout ou partie du surplus de



l'immeuble dont fait partie l'Immeuble loué à qui bon lui semblera et même pour y exercer un commerce similaire à celui du Preneur ou susceptible de le concurrencer.

XII. ASSURANCES

1 - Le Bailleur assure l'Immeuble loué "valeur à neuf", notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempête, vent, poids de la neige, etc.

2 - 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 tous les aménagements qu'il aura apportés à l'Immeuble loué, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels, et marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs, et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans l'Immeuble loué ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

3 - La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur et les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur et ses assureurs renoncent donc 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 de l'Immeuble loué.

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

XIII. DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE LOUE

Si l'Immeuble loué, objet du présent bail, venait à être détruit, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes 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, l'Immeuble loué n'était détruit ou rendu inutilisable 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.

XIV. TRANSMISSION DU CONTRAT

A – Cession du bail



1°) Cession isolée du bail

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

2°) Cession à l'acquéreur du fonds

1 - Le présent bail pourra être cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds. Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du Bailleur qui devra être donné par écrit.

Toute cession devra être établie par un professionnel du droit.

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devra être reçu par lui un (1) mois au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner du 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.

2 - Un original de l'acte de cession devra être remis 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.

3°) Clause de garantie solidaire du cédant et du cessionnaire

En cas de cession du bail, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire et tous les cessionnaires successifs du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. Cette clause devra être reproduite dans l'acte de cession. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période des trois (3) ans suivant la date de la cession.

Le Bailleur s'oblige à informer le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme dont il est débiteur aurait dû être acquittée par lui. En l'absence d'information du cédant ou en cas d'information tardive, l'engagement solidaire du cédant ne couvrira que les seuls défauts de paiement ou d'exécution postérieurs à la date à laquelle il en aura été effectivement et régulièrement avisé. La notification effectuée en une forme irrégulière sera assimilée à une absence d'information.

4°) Clause de garantie solidaire du cessionnaire

En cas de cession du bail, le cessionnaire demeurera tenu, envers le Bailleur, solidairement avec le cédant, au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit. Cette clause devra être reproduite dans l'acte de cession.

ff
if

Toutefois, cette clause n'est pas applicable dans le cas où le cédant fait l'objet d'un plan de cession conformément à l'article L. 642-7 du Code de commerce.

B – Sous-location et mise à disposition de l'Immeuble loué

1°) Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, est interdite.

2°) Mise à disposition

Toute autre mise à disposition de l'Immeuble loué au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et notamment par voie de location-gérance du fonds, même à titre gratuit et précaire, est interdite.

C – Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 23622 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

XV. RENOUVELLEMENT DU BAIL

A – Fixation du loyer du bail renouvelé

Il est expressément convenu entre les Parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera déterminé sans que soient applicables les règles du plafonnement édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce et ceci alors même qu'aucune modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33-1° à 4° du Code de commerce ne serait intervenue. Le loyer sera donc fixé à la valeur locative selon la procédure prévue par les articles R. 145-23 et suivants du Code de commerce.

Cette clause recevra application dès le premier renouvellement qui suivra la conclusion du présent bail.

B – Etablissement d'un nouveau bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi par le conseil du Bailleur, aux frais du Preneur, pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des Parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

XVI. RESTITUTION DE L'IMMEUBLE LOUE

1 - Dans tous les cas où le Preneur doit restituer l'Immeuble loué (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, etc.), cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés de l'Immeuble loué au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans l'Immeuble loué, il encourrait une astreinte égale à 1/365^{ème} du loyer par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par monsieur le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

2 - Un (1) 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 l'Immeuble loué en bon état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant de toutes les réparations qui pourraient être dues.

A 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 lieux, 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 de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

4 - Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au dernier loyer annuel majoré de 50 % et aux charges, calculée *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation de l'Immeuble loué nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.



XVII. CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le changement d'état du Preneur 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 du Preneur (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de dirigeant, etc.), il devra signifier au Bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu. Il en sera ainsi en cas de changement de contrôle.

XVIII. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.

XIX. CLAUSE RESOLUTOIRE

1 - A 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, impositions, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des Parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

2 - Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter l'Immeuble loué, il encourrait une astreinte égale à 1/365^{ème} du loyer par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par monsieur le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

XX. EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION

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 de l'Immeuble loué. 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 de l'Immeuble loué.



XXI. ENVIRONNEMENT

Il est annexé au présent Bail (**annexe n° XXI**) :

- un état des risques naturels, miniers et technologiques en application des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ;
- un diagnostic technique amiante ;
- un diagnostic de performance énergétique, étant précisé que par l'application de l'article L. 134-3.-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Preneur ne peut pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ce document.

XXII. ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Le Preneur s'engage à respecter les dispositions existantes en matière de sécurité pour les établissements recevant du public.

Par ailleurs, le changement d'enseigne ou modification de façade / vitrine sont soumis à des règles d'urbanisme que le Preneur, s'il envisage leur changement, s'engage à respecter strictement.

Accessibilité handicapés :

Le Preneur reconnaît avoir été informé des obligations lui incombant dans le cadre de la réglementation relative à l'accessibilité des Handicapés. La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps.

Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.) sachant que des dérogations peuvent être accordées selon les circonstances.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe cinq (5) catégories en fonction du public reçu :

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (<u>art.</u> R.123-14 du CCH). Dans cette catégorie :	5ème

11
21

- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	
---	--

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques de l'Immeuble loué, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- tenir un registre de sécurité,
- installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours,
- utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,
- ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

XXIII. NORMES D'HYGIENE, DE SALUBRITE ET DE SECURITE

Le Preneur reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité.


22

Le Preneur est informé des vérifications périodiques obligatoires en matière d'hygiène, de salubrité et sécurité :

Désignation	Fréquence de vérification	Références réglementaires
Installations électriques	Annuelle (reporté à 2 ans si le rapport précédent ne présente aucune observation)	Arrêté du 10 oct. 2000
Extincteurs	Annuelle	R. 232 du Code du travail
Installations de ventilation	Annuelle au minimum	Arrêté du 8 oct. 1987

En outre, le chef d'entreprise doit consigner dans un registre de sécurité tous les éléments concernant les vérifications périodiques des locaux, machines et équipements de sécurité.

Le Preneur déclare être informé des obligations relatives aux normes d'hygiène, de sécurité et de salubrité et faire son affaire personnelle de la mise aux normes éventuelle de l'Immeuble loué, conformément à la réglementation en vigueur, sans recours contre le Bailleur, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

En effet, s'il entend modifier l'agencement de l'Immeuble loué afin de lui permettre l'exploitation de son commerce, il s'assurera de la conformité des normes de sécurité, à ses frais, avant l'ouverture de son fonds, renonçant à toute procédure à l'encontre du Bailleur, quel que soit le coût et la durée des travaux requis.

XXIV. FRAIS

le Preneur prendra à sa charge les frais et honoraires de ses conseils éventuels.

Le Preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

XXV. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, y compris la signification de tous actes, les Parties élisent domicile :

- le Bailleur en son siège social, - le Preneur dans les lieux loués.

FAIT EN DEUX ORIGINAUX, A PARIS, LE 1 OCTOBRE 2025.

[Redacted signature area]

Le Preneur
IMMODESIGN AGENCEMENT
Immodesign
Agence
Siège Social : 2 rue Léon Boursier 92400 COURBEVOIE
Tél : 01 47 68 58 11
N° SIRET : 403411770

Annexes :

- **Annexe n° A** – autorisation du Preneur par décision de la collectivité de ses associés ;
- **Annexe n° V.4°-E.1** – inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés, avec l'indication de la répartition entre le Bailleur et le Preneur ;
- **Annexe n° V.4°-E.3** – état prévisionnel des travaux dans les trois années de la date d'effet et état des travaux réalisés au cours des trois années précédentes et coût de ces travaux ;
- **Annexe n° VI.1°** – état des lieux d'entrée ;
- **Annexe n° X.A** – copie du règlement de copropriété ;
- **Annexe n° XXI** – dossier environnement (diagnostics divers).

* *

*

2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100