

DECISION DU MAIRE DE BRON

Numéro : 20250604DEC056

Objet: Signature du bail commercial concernant le local 148 bis avenue Franklin Roosevelt à Bron

Le Maire de Bron, Jérémie BREAUD,

VU l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération n° 20250410DEL16 du 10 avril 2025 portant délégation du Conseil Municipal au Maire et l'autorisant à signer le bail commercial pour le local situé 148 bis avenue Franklin Roosevelt à Bron,

DECIDE

Article 1 : de conclure avec [REDACTED] un bail commercial pour un local situé 148 bis Avenue Franklin Roosevelt à Bron, sur le terrain cadastré section C numéro 1721, du 1er juin 2025 au 30 mai 2034.

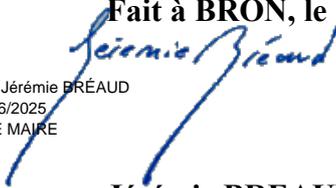
Article 2 : Monsieur le Directeur Général des Services de la Ville de Bron est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera publiée sur le site Internet de la Ville.

Article 3 : la présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Bron dans le délai de deux mois à compter de sa publication sur le site Internet de la Ville. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Article 4 : un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Lyon ou déposé sur www.telerecours.fr dans le délai de deux mois à compter de la publication de la décision ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à BRON, le

Signé par : Jérémie BRÉAUD
Date : 11/06/2025
Qualité : LE MAIRE


Jérémie BREAUD,

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame [REDACTED]

Née le [REDACTED]

Demeurant [REDACTED]

ci-après dénommée le BAILLEUR

d'une part,

ET

- La **COMMUNE DE BRON**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Rhône, dont l'adresse est à BRON (69500), Place Weingarten, identifiée au SIREN sous le numéro 21690029, représenté par son Maire, Monsieur Jérémie Bréaud, ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil municipal n° 20250410DEL16 du 10 avril 2025,

d'autre part,

ci-après dénommée le PRENEUR

EXPOSÉ PREALABLE

Depuis 2020, la Ville de Bron s'engage activement dans la préservation et l'amélioration du cadre de vie de son centre-ville. Dans cette optique, un ensemble d'actions et d'outils ont été mis en place afin de renforcer le tissu économique local et offrir des services et des commerces de proximité de qualité.

Ceci passe notamment par une veille active sur les mutations et les implantations commerciales mais également par des actions ponctuelles de maîtrise immobilière telles que nous avons pu le faire sur l'ancienne Brasserie de l'Hôtel de Ville en 2022.

Aujourd'hui, devant la vacance depuis plusieurs mois du local commercial (ex-traiteur boucherie Les 4 épices) situé au 148 bis avenue Franklin Roosevelt, la Mairie de Bron souhaite se positionner pour conclure un bail commercial de façon à maîtriser le devenir de ce commerce. Une fois titulaire du bail, la Commune recherchera activement un nouveau commerçant.

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Préalablement au contrat objet des présentes, les parties déclarent se référer aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code du Commerce, relatifs aux baux commerciaux.



Un local commercial en façade sur l'avenue Franklin Roosevelt, d'une surface de 132 m², le lot numéro 132 du règlement de copropriété et deux caves (lots 51 et 68). Figurant ainsi au cadastre section C numéro 1721.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE 2 - Durée de la convention

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives à compter du **1^{er} juin 2025**, pour se terminer le **30 mai 2034**.

Conformément à l'article L.143-4 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de résilier le présent bail à l'expiration de chaque période triennale par congé délivré six mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas de résiliation par le PRENEUR, il ne lui sera dû aucune indemnité quelconque et en particulier l'indemnité d'éviction ou de propriété commerciale.

Le BAILLEUR jouira de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Dans l'éventualité où le PRENEUR donnerait congé, comme prévu au présent article, le BAILLEUR aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période de préavis, les lieux objet du présent bail et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panneau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

ARTICLE 3 - Sous-location

Conformément à l'article L145-31 du Code de Commerce, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à sous louer le local désigné à l'article 1 du présent bail.

Le PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, sous-louer le local pour un prix supérieur au loyer convenu dans le présent bail.

En cas de sous-location, le PRENEUR demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du présent bail.

Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entrainera, de plein droit, la résiliation du premier et reconnaître qu'aucun droit direct ne pourra être invoqué à l'encontre du BAILLEUR.

ARTICLE 4 - Etat des lieux d'entrée

A défaut d'état des lieux, les locaux sont présumés être mis à la disposition du Preneur en bon état d'entretien, de réparations locatives, il peut être établi à tout moment un état des lieux à la demande de l'une des parties.

Le Preneur déclare connaître parfaitement tous les locaux donnés à bail et accepte expressément de prendre les locaux en l'état.

ARTICLE 5 - Destination des lieux

Les lieux présentement loués sont destinés à l'usage exclusif de commerce, à l'exclusion de toute autre destination.

Le Bailleur se défend catégoriquement d'exploiter ou de faire exploiter directement ou indirectement, dans le reste de l'immeuble, un commerce semblable à celui du Preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire procéder à la fermeture de l'entreprise concurrente.

Le PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, modifier même momentanément la destination sus-indiquée ni changer la nature de l'activité exercée dans les locaux, ou adjoindre à ces activités des activités connexes.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle, et à ses frais, de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la législation en vigueur ou à venir, étant précisé que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités ci-dessus visées n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Le BAILLEUR ne pourra dès lors encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres.

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 bonne tenue de l'immeuble ; il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet.

L'activité autorisée ne devra donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'immeuble, des voisins ou des tiers.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au BAILLEUR à son sujet, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR maintiendra l'intégralité desdits lieux à l'usage prévu et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir (sous aucun prétexte) employer même momentanément lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités.

En cas d'infraction constatée et après sommation de faire cesser l'infraction restée sans effet, le BAILLEUR pourra demander en justice la résiliation de plein droit du présent bail.

Le PRENEUR s'oblige également à transférer au BAILLEUR, et au plus tard en fin de contrat ou d'exploitation régulière si elle en est antérieure, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait ou fera l'objet.

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre le présent bail au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, et ce, même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y ait extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

ARTICLE 6 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base de 12 000 € HC et HT (douze mille euros hors charges et hors taxes).

Le loyer est payable au siège du BAILLEUR par trimestre civil et d'avance, et 1er octobre de chaque année. Il est dû à compter de la prise d'effet du bail.

ARTICLE 7 - Indexation du Loyer

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à la révision dans les conditions suivantes :

RÉVISION TRIENNALE

De plein droit, le loyer évoluera proportionnellement aux variations de l'indice des Loyers Commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques, base 100 au 4ème trimestre 2024. L'indice de référence est l'Indice des Loyers Commerciaux du 4ème trimestre 2024, soit 135,30.

Pour la première année, l'indice de référence sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante. Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu lors de la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante. Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu. En conséquence, le loyer ci-dessus fixé variera automatiquement de plein droit et sans formalité.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assurée par tel organisme public ou privé de statistique, choisi par elles d'un commun accord ou, faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de LYON.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce demeure toujours applicable. 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'aurait pas été conclu.

ARTICLE 8 - Droit d'entrée

Le présent bail commercial est consenti moyennant le paiement par le Preneur d'un droit d'entrée, également appelé "pas-de-porte". Ce droit d'entrée est fixé à la somme de 19000 Euros (Dix neuf mille Euros) , payable en une seule fois lors de la signature du présent contrat.

Le droit d'entrée est versé en contrepartie des avantages commerciaux liés à l'emplacement du local, à la clientèle existante, et aux aménagements spécifiques réalisés par le Bailleur ou les précédents occupants.

Le paiement du droit d'entrée ne dispense pas le Preneur de ses obligations de paiement du loyer et des charges locatives, conformément aux dispositions du présent bail.

En cas de non-paiement du droit d'entrée à la date convenue, le Bailleur se réserve le droit de résilier le présent bail, conformément aux dispositions légales en vigueur.

ARTICLE 9 - Charges et accessoires du Loyer

9.1 Charges

Dans la limite de l'inventaire précis des catégories de charges, impôts, taxes et redevances incombant au PRENEUR en exécution du présent bail, ci-après annexé (annexe 2), comportant l'indication de leur répartition

Conformément à l'article L.145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le BAILLEUR informe le PRENEUR en cours de bail des charges nouvelles.

9.2 Contributions, Impôts et Taxes

Dans la limite de l'inventaire précis des catégories de charges, impôts, taxes et redevances incombant au PRENEUR en exécution du présent bail, ci-après annexé, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce :

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, cotisation foncière des entreprises, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il devra rembourser au BAILLEUR la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et à l'égout, la taxe de balayage, la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage correspondant aux locaux loués, ou toute autre taxe liée à l'environnement et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, notamment liées à l'environnement, à l'exclusion de l'impôt foncier qui restera à la charge du BAILLEUR.

Le montant de cette provision sera réajusté chaque année sur la base de la régularisation qui aura ainsi été effectuée.

Conformément à l'article L.145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le BAILLEUR informera le PRENEUR en cours de bail des contributions, impôts et taxes nouveaux.

9.3 Répartition - Provision - État récapitulatif

La loi du 18 juin 2014 et le décret d'application du 3 novembre 2014 encadrent la récupération des charges locatives codifiées par les articles L.145-35 à L.145-40 du Code de commerce.

Ces charges seront réparties entre les locataires de l'immeuble au prorata des surfaces louées.

- Charges générales : 920 euros/an
- Charges chauffage : 500 euros/an

Pour le paiement de ces charges, le BAILLEUR appellera des provisions sur charges trimestrielles en même temps que le loyer et la TVA d'un montant de **375 euros** par trimestre correspondant à **118,33 euros par mois**.

Ces provisions feront l'objet d'une régularisation de charges en fonction de l'ensemble des dépenses de l'année antérieure suivant un décompte dressé par le BAILLEUR faisant ressortir la quote-part du PRENEUR dans l'ensemble des charges afférentes à l'utilisation des lieux loués.

Le montant de cette provision sera réajusté chaque année sur la base de la régularisation de charges qui aura ainsi été effectuée.

ARTICLE 10 - Conditions Générales de Jouissance

10.1 - Garnissement des locaux

Le PRENEUR s'engage à tenir les locaux loués constamment garnis, pendant toute la durée du bail, de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions et charges du présent bail. Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement.

Le PRENEUR s'oblige à maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective.

entre le BAILLEUR et le PRENEUR, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce :

Le PRENEUR devra acquitter ou rembourser au BAILLEUR ou à son mandataire, prestations et dépenses de toute nature exposées par le BAILLEUR, directement ou indirectement, du fonctionnement ou de l'entretien de l'immeuble, de telle sorte que le loyer payé soit net de toutes charges pour le BAILLEUR.

Les dépenses visées ci-dessus comprendront notamment et non exhaustivement :

- La prime d'assurances de l'immeuble souscrite par le BAILLEUR,
- Les taxes locatives, la taxe sur les bureaux et toutes autres taxes dues en vertu des présentes,
- Les fournitures individuelles (tous les frais liés au chauffage, à la climatisation, au rafraîchissement, les consommations personnelles : eau, électricité, téléphone, gaz...),
- Les dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté et à l'entretien de l'immeuble, à savoir :
 - Frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation et le remplacement des équipements communs : boîtes aux lettres, local poubelles, ascenseurs et monte-charge, climatisation, ventilation, installations électriques et groupes électrogènes, téléphone, système de chauffage y compris la chaudière, et de tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'immeuble et le confort des utilisateurs, curage des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales (contrat réseaux), entretien du séparateur d'hydrocarbures,
 - Frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation et le cas échéant le remplacement des toitures, bardages, façades, cours et jardins, fermetures, volets et rideaux de fermeture et aires de stationnement, y compris sur injonction administrative ou sur prescription légale ou réglementaire,
 - Frais d'aménagement, d'entretien, d'assurance, d'amélioration et de remplacement du mobilier et matériel d'exploitation des parties communes de l'immeuble,
 - Frais d'élimination et de tri des déchets communs,
 - Salaires et charges sociales concernant le personnel affecté à l'ensemble immobilier (gardiens, personnel de nettoyage, personnel d'administration, etc.),
 - Toutes les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires, par l'état et/ou la situation de l'immeuble (notamment appel à un homme de l'art pour obtenir un avis technique complémentaire à celui d'un expert d'assurance), et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion, et le maintien de l'immeuble au niveau de qualité et de sécurité qui était le sien lors de la prise d'effet du bail,
 - Avances permanentes de trésorerie (fonds de roulement, etc.) appelées par le syndic,
 - Honoraires afférents à la gestion de l'immeuble par un syndic et/ou autres mandataires et ceux afférents à la gestion des lieux loués par un gestionnaire pour le compte du BAILLEUR (gestion technique et gestion des charges), à l'exclusion des honoraires liés à la gestion des loyers,
 - Plus généralement, le coût de tous travaux de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient, y compris de réfection ou de remplacement, qui seraient effectués sur les équipements communs et/ou les parties communes de l'immeuble, quand bien même ceux-ci seraient dus à la vétusté, à la force majeure ou seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements.

Toutefois, les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et les honoraires liés à la réalisation de celles-ci demeureront à la charge du BAILLEUR. À ce titre, il est précisé que ne sont pas comprises dans ces dépenses celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

De manière générale, le PRENEUR supportera l'intégralité de ces charges de sorte que le loyer stipulé soit net de toutes ces charges pour le BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra poser ni enseigne, plaque, logo, autocollant, ar film réfléchissant, signalisation lumineuse et, en général, aucune in l'aspect extérieur de l'immeuble dans les parties privatives et communes sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas de non-respect de cette condition par le PRENEUR, le BAILLEUR sera en droit d'exiger, aux frais du PRENEUR, la remise en l'état antérieur ou même de faire effectuer ces travaux par une entreprise agréée par lui, aux frais et risques du PRENEUR.

Le PRENEUR sera, en tout état de cause, tenu en fin de bail de procéder à la dépose et à la remise en l'état antérieur, si bon semble au BAILLEUR, aux frais du PRENEUR et dans les règles de l'art.

De plus, le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations nécessaires exigées, des taxes qui pourraient être dues et des assurances nécessaires de ce fait, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra maintenir ces installations en bon état, et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

10.4 - Troubles de voisinage

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 bonne tenue de l'immeuble et assumera toute responsabilité à ce sujet, vis-à-vis des voisins qu'il s'agisse de tiers ou de locataires du BAILLEUR, sans que le BAILLEUR ne puisse être recherché à ce titre.

Il s'interdit d'avoir, dans les locaux loués, un appareil bruyant, dangereux, ni incommodant et d'avoir un animal, même domestique, qui puisse être nuisible ou désagréable aux voisins. Aucune émanation malodorante ne devra provenir de ses locaux.

Le PRENEUR ne devra pas faire supporter aux planchers, ainsi qu'à la structure, une charge supérieure à leur résistance.

Le PRENEUR ne pourra utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués et ne pourra employer aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio-téléphoniques ou de la télévision sans avoir muni lesdits appareils de dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

En cas d'utilisation d'instruments ou appareils pouvant produire des nuisances, des odeurs, des vibrations ou des troubles pour la réception des ondes chez les voisins, le PRENEUR devra y porter rapidement remède afin que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à prendre les mesures nécessaires pour réduire le bruit généré par l'exploitation de son activité de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

De même, il décharge expressément le BAILLEUR de toute responsabilité au titre de l'article 1725 du Code Civil.

ARTICLE 11 - Travaux

11.1 - Travaux à l'initiative du PRENEUR

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au PRENEUR par les compagnies d'assurance et effets mobiliers, jusqu'à leur remplacement. À cet effet, les présentes valent transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur de l'original des présentes pour faire signifier le transport à qui de droit.

10.2 - Respect des réglementations

Le PRENEUR devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier, ainsi que celles imposées par le Syndicat des copropriétaires ou tout autre organisme créé éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble et/ou des immeubles voisins s'il en existe. Il se conformera à toutes modifications que le BAILLEUR pourra être amené à leur apporter dans le futur.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance et accepter les règlements s'appliquant à l'immeuble.

Plus largement, le PRENEUR devra se conformer et faire respecter, pendant toute la durée du bail, par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, ordonnances en vigueur et autorisations applicables à l'immeuble, notamment et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, la sécurité, les prescriptions des pompiers, des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le PRENEUR devra déférer, à ses propres frais, en ce qui concerne les réglementations visées ci-dessus à toute prescription, réclamation, ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail, des autorités compétentes concernant les locaux loués et les modalités de leur occupation, les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les locaux loués en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des locaux loués et de l'activité du PRENEUR.

Il est en conséquence convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux loués ou plus généralement la réalisation de travaux, soit du fait de l'activité spécifique du PRENEUR, soit en raison de la destination de l'immeuble ou des locaux loués, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits, de telle sorte que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

Le PRENEUR ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les locaux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, d'utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit.

Le BAILLEUR ne garantit pas la température des locaux desservis par la ou les installations de chauffage et/ou de climatisation pouvant exister dans les locaux loués. Le PRENEUR ne pourra faire aucune réclamation de ce chef.

Il en sera de même en cas de suppression temporaire ou réduction de services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement ou coupure, panne, grèves ou toutes autres causes et ce quel qu'en soit la durée.

10.3 - Enseignes, antennes et paraboles

Avant l'entrée dans les locaux comme pendant le cours du bail, le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il ne pourra faire dans lesdits locaux aucun percement de murs ni de planchers, ni de dallage, ni de revêtements durs de sols, aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune installation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sans le consentement exprès, préalable et écrit du BAILLEUR.

Il ne pourra effectuer aucuns travaux affectant les installations techniques de l'immeuble ou ses performances environnementales, sans le consentement exprès, préalable et écrit du BAILLEUR.

Si ses travaux devaient entrer dans le champ de la réglementation thermique existante, le PRENEUR s'y conformerait et supporterait toutes les conséquences, notamment administratives et financières, qui en résulteraient.

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR, conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études désigné par le BAILLEUR, dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

Le PRENEUR s'oblige, avant toute intervention d'entreprises dans les lieux loués, à respecter et à s'assurer du respect par les intervenants de toutes réglementations, notamment en matière d'amiante.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et exclusive de toutes réclamations susceptibles d'en découler et garantira le BAILLEUR de tous éventuels recours ou réclamations.

11.2 - Travaux à l'initiative du BAILLEUR

Le PRENEUR devra supporter, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux notamment de réparation, mise en conformité, modification, reconstruction, surélévation, agrandissement, amélioration et notamment amélioration des performances environnementales et autres, que le BAILLEUR jugerait nécessaires de faire exécuter en cours de bail sur l'immeuble ou dans les locaux loués, même si ceux-ci deviennent temporairement inaccessibles, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient la nature et la durée.

Le PRENEUR devra donner accès aux locaux loués au BAILLEUR, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour contrôler, réparer ou entretenir l'immeuble.

À ce titre, il devra faciliter tout accès que nécessiteraient la recherche et la réparation de fuites ou de désordres dans le gros œuvre. Il supportera les dépenses qu'entraînerait cet accès et qui affecteraient ses propres aménagements, notamment la dépose et la repose des coffrages.

11.3 - Travaux à l'initiative de tiers

Le PRENEUR supportera sans indemnité de la part du BAILLEUR tous travaux qui seraient exécutés dans l'immeuble ou sur la voie publique, même si cela entraînerait une gêne pour son exploitation, même si cette dernière devait excéder quarante jours.

11.4 - Travaux dus par le PRENEUR

11.4.1 - Dispositions générales

Le PRENEUR jouira des lieux loués en bon père de famille et les entretiendra en permanence ainsi que leurs équipements et installations en parfait état.

Il effectuera en outre à ses frais, pendant toute la durée du présent bail, tous travaux de réparations, remplacements, mises aux normes, de quelque nature ou importance qu'ils soient, qui seraient nécessaires ou utiles, au fur et à mesure qu'ils le seront, sans aucune exception ni réserve, y compris ceux qui seraient dus à la vétusté, à la force majeure ou qui seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements. Toutefois, tous les travaux ci-dessus mentionnés resteront à la charge du BAILLEUR dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR renonce expressément à toute garantie et à toute indemnisation de la part du BAILLEUR du fait des vices ou défauts de toute nature, même dus à la vétusté ou à la force majeure, pouvant affecter directement ou indirectement les locaux loués ou l'immeuble dans lequel il se trouve.

Il devra notamment, sans que cette liste soit limitative :

- Entretien et remplacer si nécessaire tous les équipements spécifiques (climatisation, ventilation, installations électriques, téléphone, etc.) conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation,
- Effectuer à ses frais tous remplacements de compteur et toutes modifications de branchement ou d'installation pouvant être exigés par tout concessionnaire ou compagnie distributrice,
- Entretien et remplacer si nécessaire les fermetures, volets, rideaux de fermeture et les rendre en parfait état de propreté, entretien et fonctionnement,
- Entretien et remplacer si nécessaire les revêtements de sol et remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures ou toute dégradation en général,
- Entretien des peintures et revêtements de mur ou cloisons en procédant à leur réfection chaque fois que nécessaire,
- Rembourser au BAILLEUR sa quote-part de l'entretien ou des travaux d'amélioration des performances environnementales de l'immeuble.

Le PRENEUR répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance, soit de son fait, soit du fait d'un tiers. Il ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à se produire dans les locaux loués, et ce même s'il n'en résultait aucun dégât apparent.

11.4.2 - Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements

Le PRENEUR fera son affaire personnelle pendant toute la durée du bail de la mise en conformité des locaux et de leur maintien permanent en conformité avec toutes les réglementations administratives et de police applicables existantes et à venir, tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment la réglementation thermique lorsqu'elle est applicable, la réglementation gouvernant les établissements recevant du public et/ou les Immeubles de Grande Hauteur qui lui serait applicable, à l'exclusion toutefois des travaux de mise en conformité relevant de l'article 606 du Code civil.

Les travaux nécessaires à cette mise en conformité/aux normes seront intégralement supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Il se chargera également d'obtenir les autorisations prescrites par les textes en vigueur et à venir pour l'exercice de son activité dans les locaux loués.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés ainsi que les exigences de l'évolution de la réglementation thermique, de sorte que le BAILLEUR ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Il est également convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objets du présent bail du fait de l'activité du PRENEUR, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et

conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations sur le PRENEUR qui s'y oblige.

Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

Ces travaux, quelle qu'en soit la nature, devront, à peine de résiliation, être exécutés dans les conditions prévues à l'article 10 des présentes.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique de même qu'en cas de cession amiable régularisée dans le cadre d'un projet d'emprise d'intérêt général, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriante ou le cessionnaire.

11.4.3 - Défaut d'exécution par le PRENEUR des travaux à sa charge

Les travaux effectués ou dus par le PRENEUR seront soumis au contrôle du BAILLEUR ou de son représentant.

À défaut d'exécution de tous travaux incombant au PRENEUR, et, sauf cas de force majeure, après mise en demeure restée infructueuse plus de 8 jours, le BAILLEUR pourra se substituer à ce dernier et les faire réaliser par toutes entreprises de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice si bon semble au BAILLEUR de l'application de la clause résolutoire stipulée ci-après, et de tous frais consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause et de ceux exposés pour la procédure.

11.4.4 - État prévisionnel des travaux

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, il est joint, en annexe au présent bail, un état prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

11.5 - Contrats d'entretien et de maintenance

Afin de garantir l'entretien courant, la sécurité et la pérennité de l'immeuble, le PRENEUR devra, au choix du BAILLEUR, soit souscrire et renouveler tous contrats d'entretien et de maintenance des locaux loués et de leurs installations et aménagements et en fournir copie au BAILLEUR dans le mois de son entrée en jouissance puis chaque année, soit rembourser au BAILLEUR le coût desdits contrats que celui-ci souscrirait lui-même.

Il devra faire contrôler, annuellement et à ses frais, le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires de toutes les installations équipant les locaux, par un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie.

Il respectera les prescriptions contenues dans ces rapports et réglera tous les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

À défaut de souscription des contrats ci-dessus indiqués dans les délais impartis, le BAILLEUR pourra, dans les formes ci-dessus stipulées, conclure lui-même lesdits contrats avec les entreprises de son choix et exiger le remboursement de leur coût auprès du PRENEUR.

11.6 - Accession

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le PRENEUR, y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires,

à l'exclusion des équipements installés et du matériel utilisé par le PRENEUR dans le cadre de son activité de boulangerie, pâtisserie, sandwicherie, restauration sur place et/ou à emporter, boissons chaudes ou froides, qui resteront sa propriété et dont il devra assurer l'enlèvement à ses frais lors de la libération des locaux en fin de bail, deviendront, à la fin du présent bail ou de la jouissance des locaux, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger, au départ du PRENEUR, et à ses frais, la remise en l'état initial des locaux pour les travaux qui auraient été autorisés ou non par lui.

Le PRENEUR s'interdit de démonter ou enlever les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le BAILLEUR sans l'accord de ce dernier.

ARTICLE 12 - Visite des Locaux

12.1 - Visite pendant le cours du bail

Le PRENEUR laissera le BAILLEUR, son représentant, son architecte ou bureau d'études technique et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. Il devra également laisser faire tous travaux jugés utiles en autorisant des ouvriers ayant à effectuer ces travaux à pénétrer dans les locaux loués.

12.2 - Visite pendant la période de préavis

Le PRENEUR devra laisser visiter les locaux par le BAILLEUR, son représentant, ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail pendant la période de préavis. Si besoin est, il souffrira l'apposition d'écriteaux et d'affiches destinés à permettre la recherche d'un nouveau locataire aux emplacements convenant au BAILLEUR.

12.3 - Visite en cas de vente de l'immeuble ou du local loué

Le PRENEUR devra à tout moment laisser visiter les locaux par le BAILLEUR, son représentant, ses techniciens ou d'éventuels acquéreurs en cas de vente de l'immeuble ou du local loué. Si besoin est, le BAILLEUR pourra apposer à tout endroit de son choix, écriteaux, affiches, annonces ou autres destinés à permettre la recherche de l'acquéreur.

ARTICLE 13 - Risques, Assurances et Recours

13.1 - Assurance du BAILLEUR

Le BAILLEUR garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le BAILLEUR garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, dont les locaux sont dotés à la prise d'effet du bail, notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux, ainsi que le risque de vol et de dégradations.

En cas de survenance d'un des risques précités, le PRENEUR s'engage à prendre à sa charge le coût des travaux de réparation excédant le plafond d'indemnisation garanti par l'assureur du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de l'aménagement de ses locaux ou de son activité ainsi que de toutes

modifications qui y seront apportées ultérieurement, et à supporter pourraient en résulter pour le BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le PRENEUR devrait rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

13.2 - Assurance du PRENEUR

Le PRENEUR garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait :

- de ses qualités de locataire et/ou occupant,
- de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Il garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera, contre tous risques assurables et notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux, ainsi que le recours des voisins et sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les locaux loués ou dont le PRENEUR pourrait être responsable.

Il souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au BAILLEUR à toute demande de sa part et en tout cas à chaque date anniversaire du bail et pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Faute pour le PRENEUR d'avoir souscrit lesdites polices d'assurance et/ou d'en avoir payé les primes, le BAILLEUR se réserve le droit d'y procéder pour le compte du PRENEUR. Dans ce cas, le PRENEUR s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux mentionné à l'article 19 ci-après à compter du jour où ces sommes auraient été payées par le BAILLEUR.

13.3 - Renonciation à recours

Le PRENEUR déclare, tant pour lui-même que pour ses assureurs, renoncer à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR, en particulier :

- en cas de vol et tout acte délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assume aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité ou du chauffage ;
- en cas de modification ou suppression du gardiennage ou de conciergerie, ce service restant pour le BAILLEUR une simple faculté ;
- en cas d'agissements générateurs de responsabilités des autres occupants de l'immeuble ou du voisinage, de leur personnel, fournisseurs ou clients ;
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

En particulier, le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le BAILLEUR du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des locaux loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Si les assureurs du PRENEUR venaient à ne pas couvrir en totalité des conséquences dommageables du trouble de fait ou de droit que celui-ci aurait subi, il renonce à en demander l'indemnisation auprès du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à dénoncer cette clause à ses assureurs.

Le BAILLEUR et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le PRENEUR en cas de sinistre accidentel couvert par les polices souscrites.

13.4 - Destruction des locaux loués

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code civil, il est convenu de ce qui suit :

En cas de destruction totale des lieux loués, ou de tout autre événement affectant les lieux loués ou même une autre partie de l'immeuble et rendant nécessaire l'évacuation totale et quelle qu'en soit la durée des lieux loués, le bail sera résilié de plein droit à la demande du BAILLEUR ou du PRENEUR, sans indemnité de part et d'autre.

Les stipulations qui précèdent s'appliqueront quelle que soit la cause à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

ARTICLE 14 - Cession

Conformément à l'article 14, il est à noter que si le cédant obtient l'accord du BAILLEUR pour céder son droit au bail à une activité différente de celle exercée actuellement (déspecialisation plénière), la cave numéro 1 louée avec le local (lot 51) devra être restituée. Autrement dit, lorsque le locataire cédera son fonds, seul l'exercice de la même activité pourra bénéficier de la cave numéro 1 (lot 51).

Le PRENEUR n'aura le droit de céder son droit au présent bail que pour la totalité des locaux à un acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, étant bien entendu qu'il aura obtenu au préalable l'accord écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra d'ailleurs se substituer aucune personne ou société, même à titre gratuit, dans les lieux loués, sauf toutefois les sociétés de son Groupe, au sens de l'Art. 354 de la loi du 24 juillet 1966, sans qu'il ait besoin d'obtenir l'autorisation du BAILLEUR ni de verser une indemnité, et pour la totalité des locaux.

Dans tous les autres cas, le PRENEUR pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession ait recueilli l'agrément préalable du BAILLEUR. À cet effet, un exemplaire de la cession devra être remis gratuitement au BAILLEUR dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition. L'approbation de cette clause par les parties détermine la signature des présentes.

En cas de cession dûment et expressément autorisée du droit au bail, le cédant devra rester garant à titre conjoint et solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution du bail. La cession devra être constatée par un acte auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance. Ledit acte de cession devra reproduire l'obligation de garantie du cédant, telle que visée au présent paragraphe.

La cession devra être constatée, soit par un acte authentique, soit par un acte sous seing privé préalablement soumis au conseil du BAILLEUR. Une grosse ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au BAILLEUR dans le mois de la signature, aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Sauf si la cession est faite à une filiale, le PRENEUR restera pour conjointe et solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs, sa division et de discussion, tant au paiement du loyer que de l'exécution des autres clauses et conditions du bail.

Si la cession est faite à une filiale du PRENEUR, cette caution pourra être remplacée par celle d'une desdites sociétés du groupe du cessionnaire.

ARTICLE 15 - Restitution des Locaux

Un mois avant la fin du bail, le Preneur devra informer le Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

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

15.1 - Pré-état des lieux - État des lieux

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, restituer les locaux loués en parfait état et à jour des mises en conformité imposées par l'administration ou par la loi ou les règlements en vigueur jusqu'à son départ effectif.

Il devra également fournir les quittances de toutes les factures relatives aux abonnements et à la consommation de fluides et d'énergie.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties. En cas de difficulté, il sera effectué par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente mais après mise en demeure infructueuse, aux frais partagés pour moitié entre le Bailleur et le Preneur. Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur. Il en est de même en cas d'établissement d'un pré-état des lieux de sortie.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties, se tiendra au plus tard le jour de l'expiration du bail.

15.2 - Travaux de sortie

Si, au vu de l'état des lieux de sortie, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, ce dernier devra, dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coûts établis, au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tout prestataire de son choix, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées sur lesdits devis ou estimations de coûts.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur et seront réputés acceptés par lui.

Le Preneur sera tenu de régler au Bailleur sans délai une indemnité forfaitaire correspondant au montant des travaux de remise en état. Cette indemnité sera acquise au Bailleur sans que celui-ci soit tenu de réaliser les travaux pour quelque raison que ce soit.

En outre, si ces travaux imposent une immobilisation de l'immeuble au-delà du terme du bail, le Preneur supportera et réglera au Bailleur l'indemnité prévue à l'article 17 ci-après.

ARTICLE 16 - Occupation ou immobilisation des locaux après cessation ou résiliation du bail

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, libres de toute occupation et de tout encombrement, l'indemnité d'occupation journalière due par le Preneur ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution sera égale au dernier loyer journalier en principal majoré de 50 % et augmentée des charges et accessoires dus en vertu du présent bail et de la TVA au taux en vigueur.

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des lieux en état conformément au présent bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ.

De plus, en pareil cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire irréductible et les frais de procédure seront à la charge du Preneur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 17 - Clause Résolutoire

À défaut de paiement à son échéance de toute somme quelconque due en vertu du présent bail, qu'il s'agisse de loyers, charges, taxes, pénalités, frais de poursuites ou de recouvrement (y compris les frais d'huissier dont le droit proportionnel perçu par celui-ci), d'arriérés de loyer, de rappels de loyer ou de compléments de dépôt de garantie, du fait d'une révision, d'une indexation ou consécutifs au renouvellement amiable ou judiciaire du bail, d'indemnité d'occupation, d'honoraires de rédaction d'acte du présent bail, de ses renouvellements ou de ses avenants, ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du bail, et après un commandement de payer ou d'exécuter resté un mois sans effet, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

Le Juge des Référé sera compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du Preneur et le condamner par provision à l'indemnité d'occupation prévue aux articles ci-dessus, le tout sous réserve des autres clauses prévues au présent bail et de tous autres dommages et intérêts.

Dans le cas où le Preneur obtiendrait du juge des délais de grâce pour le règlement d'arriérés de loyers, charges ou autres accessoires, il est dès à présent convenu que la clause résolutoire sera irrévocablement acquise, si bon semble au Bailleur, non seulement en cas de non-respect d'une échéance, mais encore en cas de non-paiement de loyers, charges et accessoires courants pendant le cours des délais ainsi obtenus, et ce sans qu'il soit besoin pour le Bailleur de lui adresser une quelconque mise en demeure préalable, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent bail.

ARTICLE 18 - Intérêts de retard - Clause Pénale

Toutes les sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêt de plein droit à compter de leur date d'exigibilité, au taux EONIA à la date d'exigibilité majoré de 4 points, les intérêts afférents à tout mois commencé étant dus dans leur intégralité, et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du bail.

Dans l'hypothèse d'un retard dans le paiement d'un seul terme ou fraction de terme du loyer, de ses accessoires, et plus généralement de retard dans le paiement de toute somme exigible aux termes du présent bail, les sommes dues seront automatiquement et de plein droit, sans qu'il soit besoin pour le Bailleur d'accomplir aucune formalité ni mise en demeure, majorées, à titre de clause pénale, de dix pour cent de leur montant.

L'application de pénalités se fera sans préjudice de la résiliation du bail qui pourrait en outre être mise en œuvre par le Bailleur dans les conditions et avec les sanctions de l'article 19.

ARTICLE 19 - Modifications Juridiques

La qualité des parties en présence étant une condition déterminante du bail, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute modification juridique significative, notamment les changements statutaires (modification de la dénomination, forme et siège social) ou la mise en œuvre d'une procédure collective à son encontre, dans le mois de la modification par lettre recommandée avec accusé de réception et à signifier au Bailleur, dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil, toute fusion ou apport partiel d'actif.

ARTICLE 20 - Inscriptions

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les quinze jours de l'inscription.

ARTICLE 21- Environnement

21.1 - Protection de l'environnement

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement. Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation. Enfin, le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement du fait de son activité, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

21.2 - État des risques naturels et technologiques majeurs - réglementation générale

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

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

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

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

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques établi sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les locaux est joint en annexe 3. En outre, le Bailleur déclare que les locaux loués n'ont subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des Assurances), ce depuis

qu'il en est propriétaire. Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

Est joint au présent bail, en annexe 4, un diagnostic de performance énergétique (DPE), par application des articles L. 134-3 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance. Enfin, le cas échéant, d'actualiser ce diagnostic de performance énergétique, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur à première demande de sa part, copie de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie (électricité, gaz, fioul, etc.) lui permettant d'effectuer ce diagnostic actualisé.

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent bail, lequel est joint en annexe 5. Dans le cas où il saisirait le Bailleur d'une demande d'autorisation de travaux et où ce dernier la lui accorderait, le Preneur devra préalablement réaliser à ses frais les investigations réglementaires relatives à l'établissement du diagnostic technique amiante avant travaux, et exécuter ses travaux, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, en sa qualité de maître de l'ouvrage sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs.

Dans une telle hypothèse, il lui appartiendra de veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Dans l'hypothèse où se révélerait la nécessité de réaliser des travaux de retrait ou le cas échéant de confinement d'amiante dans l'immeuble ou les lieux loués, le Preneur renonce envers le Bailleur à toute demande, notamment indemnitaire, et ce sous quelque forme que ce soit (notamment afin de résolution ou résiliation du bail, diminution de loyer, indemnité ou autre) et ce quelles que soient la durée desdits travaux et leur incidence pour le Preneur.

ARTICLE 22 - Modification - Tolérance - Indivisibilité

Toute modification du présent bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres. Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite. Les locaux loués forment un tout indivisible dans la commune intention des parties, cette stipulation étant conçue au profit exclusif du Bailleur.

ARTICLE 23 - Élection de domicile et attribution de compétence territoriale

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur en son siège. Pour tout litige survenant dans l'interprétation comme au titre de l'exécution du présent bail, les parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux de Lyon.

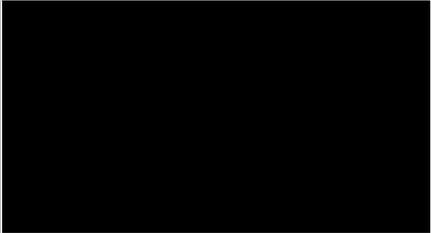
ARTICLE 24 - Assujettissement à la TVA

En application des dispositions de l'article 260-1-5 du Code Général des Impôts, le Bailleur demande à être assujetti, pour la présente location, à la taxe sur la valeur ajoutée.

ARTICLE 25 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément. À ce titre, le Preneur sera redevable du paiement des honoraires de rédaction d'acte dont le montant est fixé à la somme de 200 € HT, TVA en sus ; ils seront facturés et payables par le Preneur concomitamment à la facturation des premiers loyers et charges.

Fait à Bron le 20 mai 2025

<u>LE BAILLEUR</u>	<u>LE PRENEUR</u>
	

20250604DEC059