

BAIL COMMERCIAL
Articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S

La société SCI FONCIERE PAULIN société civile au capital de 1524,49 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro RCS 413422734, ayant son siège social 8 rue de l'Isle 33200 BORDEAUX

La société dénommée **SCI FONCIERE PAULIN** est représentée à l'acte par Monsieur Alain ESPINA son gérant, dûment habilité à l'effet des présentes conformément aux statuts de la société.

- *Ci-après dénommé(e) « le Bailleur »* -
ET

La société ARIES 62 société à responsabilité limitée au capital de 5000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro RCS 807996335, ayant son siège 32 cours de l'Intendance 33000 BORDEAUX.

La société dénommée **ARIES 62** est représentée à l'acte par Monsieur Patrice LABACHE dûment habilité à l'effet des présentes conformément aux statuts de la société.

- *Ci-après dénommé(e) « le Preneur »* -

TERMINOLOGIE

Le "Bailleur" ou "le Preneur" désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme "la Partie" ou ensemble par le terme "les Parties".

Le "Bail" désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

Les "Locaux" désigneront les biens loués, objets du Bail.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET

Le Bailleur donne à bail commercial soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, aux conditions ci-après, au Preneur qui accepte, les Locaux décrits à l'article 2.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Les Locaux loués sont constitués, dans un immeuble sis à BORDEAUX, 13 Place Puy Paulin, cadastré section KN numéro 133 pour une contenance de 70 ca, des lots de copropriété suivants, savoir :

LE LOT NUMERO UN (01) : la totalité de la cave
Et le 40/1000èmes des parties communes et du sol

LE LOT NUMERO DEUX (02) : au rez de chaussée, un magasin et arrière magasin
Et le droit à la jouissance exclusive de la cour attenante, aux parties qui précèdent, et dans la construction au fond de la cour, un WC et débarras. L'accès à la cour se fait uniquement par l'arrière du magasin.
Et les 259/1000^{ème} des parties communes et du sol.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété-état descriptif de division suivant acte acté déposé au rang des minutes de Maître YAIGRE, notaire à Bordeaux le 28 avril 1987 régulièrement publié.

Tel que lesdits Locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement des connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause. Le Preneur les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte. De convention expresse entre les parties, les Locaux loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE 3 : DESTINATION

Les Locaux sont à destination de **SALON DE COIFFURE, ESTHETIQUE ET VENTE DE PRODUITS ET OBJETS AFFERENTS A LA COIFFURE ET L'ESTHETIQUE**.

Le Preneur pourra exercer dans les lieux l'activité de **SALON DE COIFFURE, ESTHETIQUE ET VENTE DE PRODUITS ET OBJETS AFFERENTS A LA COIFFURE ET L'ESTHETIQUE** à l'exclusion de toute autre.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celle(s) prévue(s) ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

Le Preneur devra respecter toutes les dispositions du règlement de copropriété et dont extrait est rappelé ci-après :

« DESTINATION DES DIFFERENTS LOTS : 1°-SOUS SOL-REZ DE CHAUSSEE : 1^{er} et 2^{eme} lots. Le propriétaire de ces lots aura la faculté de poursuivre dans ses Locaux l'occupation à usage commercial et de modifier l'exercice du commerce existant dans la limite des autorisations compétentes et à la condition expresse de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres parties divises et de ne causer en aucun cas le moindre trouble de jouissance diurne et nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause. Le propriétaire des Locaux commerciaux aura la possibilité s'il le juge utile, de faire édifier au droit de ses Locaux en façade, des enseignes lumineuses

A.E. R

ou autre, à la condition que les scellements ne dépassent pas le cordon couronnant le lot et que toutes les précautions soient prises pour éviter que la lumière incommode les étages supérieurs ».

Une copie du règlement de copropriété est demeurée annexée ci-après.

ARTICLE 4 : PRISE D'EFFET - DUREE

Le présent Bail est consenti pour une durée de neuf années qui commencera à courir le 1^{er} octobre 2022 pour expirer le 30 septembre 2031.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire dans les formes et délais prévus par l'article L. 145-9 du Code de commerce s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire), L. 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L. 145-23-1 (reprise des Locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage) ou L. 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX – DELIVRANCE

Lors de la prise de possession des Locaux par le Preneur, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux sera joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il sera dressé par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux pour les avoir visités et avoir reçu toutes les informations utiles préalablement à la conclusion du présent Bail.

Le Preneur accepte de se faire délivrer les Locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de la conclusion du présent Bail et renonce irrévocablement à solliciter à ce titre du Bailleur l'exécution ou la prise en charge financière de travaux d'aménagement, de rénovation et de réparation, même consécutifs à la vétusté.

Le Preneur déclare vouloir entreprendre à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité des travaux d'améliorations, d'embellissements et de décoration intérieure.

Le Bailleur déclare avoir autorisé ces travaux. L'autorisation du Bailleur n'implique aucune garantie, ni engagement de responsabilité de sa part.

ARTICLE 6 : LOYER

Loyer initial

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (32400,00 euros), ce loyer s'entend hors taxes.

La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Le Preneur s'oblige à payer le loyer d'avance en 12 termes mensuels égaux d'un montant de DEUX MILLE SEPT CENTS EUROS (2700,00 euros) HORS TAXE ET HORS CHARGE entre les mains du Bailleur ou de son représentant.

Exceptionnellement et seulement pour le mois d'octobre 2022, le loyer sera dû sur 14 jours, soit $2700 \times 14 \text{ jours} / 31 \text{ jours} = 1219,35$ euros HT soit 1463,22 euros TTC et réglé le jour de la signature du présent bail.

Loyer de renouvellement

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, à chacun des éventuels renouvellements du Bail, soit à son échéance, soit pendant la tacite prolongation, les Parties conviennent que le loyer sera fixé à la valeur locative des Locaux selon accord entre les Parties et à défaut par le juge compétent.

Les Parties déclarent ainsi renoncer tant au principe du plafonnement du loyer à son éventuel renouvellement qu'à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an convenant de voir appliquer l'éventuelle hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

Révision du loyer

La révision du loyer prendra effet à compter de la date de la demande en révision. La demande peut être faite par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue aux articles L 145-37 et suivants du code de commerce.

Indexation conventionnelle du loyer

Chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du Bail, le loyer sera indexé de plein droit et sans accomplissement d'aucune formalité en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour la première indexation, l'indice de base sera celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail, soit :

Année	Trimestre	Valeur	Parution au
2022	T2	123,65	J.O 24/09/2022

et l'indice d'indexation celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice d'indexation et l'indice d'indexation sera celui du trimestre correspondant de l'année suivante.

En cas de renouvellement du bail, pour la première indexation, l'indice de base sera celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du renouvellement et l'indice d'indexation celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice d'indexation et l'indice d'indexation sera celui du trimestre correspondant de l'année suivante.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus choisi cesserait d'être publié, l'indexation annuelle sera effectuée de la même manière, en prenant pour base l'indice qui lui serait substitué, ou à défaut, un indice choisi d'un commun accord par les parties.

A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal de grande instance compétent, à la requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 7 : DEPOT DE GARANTIE

En garantie des obligations lui incombant au titre du présent Bail et de la loi, le Preneur verse au Bailleur qui lui en donne quittance, la somme de CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (5400,00 euros) correspondant à deux termes de loyer hors taxes.

Cette somme pourra être réévaluée de telle sorte que le dépôt de garantie reste toujours égal à deux termes de loyer hors taxes.

Elle sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée d'occupation et jusqu'au règlement définitif de toutes sommes ou indemnités que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie des Locaux loués. Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer et ce en application de l'article L145-40 du code de commerce.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra être utilisé pour le règlement des derniers mois de loyer.

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

ARTICLE 8 : CHARGES

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les parties conviennent de répartir entre elles les catégories de charges liées au Bail selon l'inventaire précis et limitatif suivant.

Catégories de charges incombant au Preneur

Le Preneur souscrira directement auprès des fournisseurs et concessionnaires tous abonnements pour l'alimentation des Locaux loués en fluides, combustibles et énergies si le service n'est pas rendu collectivement, et acquittera directement le coût des prestations et fournitures individuelles y afférant (eau, gaz, électricité, chauffage, climatisation, accès internet, téléphone...).

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote part des charges de copropriété récupérable sur le locataire. Est annexé le récapitulatif des charges récupérables sur le locataire pour les 12 derniers mois.

Ainsi le Preneur sera redevable, au prorata des surfaces exploitées des tantièmes de copropriété, des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun de l'immeuble et des charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes ci-après :

- les abonnements, prestations et fournitures de fluides, combustibles et énergies (eau, gaz, électricité, chauffage, climatisation, accès internet, téléphone...) afférents aux parties communes et aux Locaux loués lorsque le service est rendu collectivement,
- les dépenses d'entretien, de réparation et remplacement, de contrôle, d'amélioration et d'embellissement afférentes tant aux Locaux loués dès lors qu'elles sont engagées collectivement qu'aux parties communes et biens d'équipements de l'immeuble, en ce incluses celles consécutives à la vétusté et/ou prescrites par les autorités administratives (à l'exclusion des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux sauf si ces dépenses se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique), portant notamment sur :
 - les façades (notamment crépissage, peinture),
 - la toiture (sauf remplacement de la toiture entière),
 - les menuiseries intérieures et extérieures,
 - les fenêtres, stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
 - les portails, portes d'entrée, portes sectionnelles, portes coupe-feu,
 - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
 - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
 - les éléments et appareils de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
 - les réseaux et installations électriques, téléphoniques, internet...
 - les systèmes de sécurité et dispositif de sécurité-incendie, extincteurs, sprinklers, les systèmes d'alarmes,

- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
 - les revêtements des murs, plafonds et sols,
 - le carrelage, les faux plafonds, la dalle, les cloisons, les éléments de séparation, les grilles,
 - les interphones, visiophones, téléphones et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
 - les ascenseurs et monte-charges,
 - les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords...
- les dépenses ayant pour objet de mettre les parties communes de l'immeuble et l'ensemble immobilier, leurs équipements et installations en conformité avec la réglementation en vigueur et à venir et avec les prescriptions des autorités administratives (à l'exclusion des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux) ;
 - les salaires et charges sociales concernant le personnel affecté à l'immeuble (gardien, concierge, personnel de nettoyage, personnel d'administration etc ...) ;
 - les avances permanentes de trésorerie (fonds de roulement...) appelées par le Bailleur, le syndic, ou le gestionnaire ;
 - les dépenses d'administration et de gestion de l'immeuble (syndic et/ou autres mandataires) à l'exclusion des seuls honoraires de gestion du loyer du présent Bail ;
 - les dépenses relatives à l'enlèvement des déchets, cartons, emballages, ordures ;
 - les dépenses relatives à la protection du site : les frais de gardiennage, les frais des dispositifs de sécurité, les frais d'installation de clôture, portail ;
 - les primes d'assurance de l'immeuble, ainsi que toute surprime d'assurance appliquée par l'Assureur du Bailleur résultant d'une aggravation de risque.

Catégories de charges collectives incombant au Bailleur

Le Bailleur conservera à sa charge :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, sauf si ces dépenses se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,
- Les dépenses relatives aux travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux loués ou l'immeuble dans lequel il se trouve sauf si ces dépenses se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,
- Les honoraires de gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du Bail.

Provisions sur charges

Le Preneur réglera les charges locatives une fois l'an sur demande de la Bailleresse, laquelle lui adressera le décompte des charges annuelles facturées par la copropriété et faisant ressortir la quote-part à charge du locataire.

Conformément à l'article R. 145-36 du Code de commerce, l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, sera communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, si l'immeuble est en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur communiquera au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges imputées à celui-ci.

ARTICLE 9 : IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre contribution économique territoriale ou toute contribution qui s'y substituerait, tous impôts, taxes ou redevances en vigueur ou à venir le concernant personnellement ou relatives à ses activités et à son exploitation auxquels il est personnellement assujetti et dont le propriétaire pourrait être responsable à quelque titre que ce soit.

Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, en toute hypothèse, de manière spontanée 8 jours avant la restitution des Locaux.

En application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les parties conviennent de répartir entre elles les catégories d'impôts, taxes et redevances liés à ce Bail selon l'inventaire précis et limitatif suivant.

Impôts, taxes et redevances incombant au Preneur

Le Preneur sera redevable des impôts, taxes et redevances et toute imposition quelle qu'en soit la dénomination, en vigueur ou à venir, liés tant à l'usage des Locaux ou de l'immeuble dans lequel ils se trouvent qu'à un service dont il bénéficie directement ou indirectement

Le Preneur sera en outre redevable de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière, taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives.

ARTICLE 10 : ENTRETIEN, REPARATION ET TRAVAUX

Entretien et réparation

Le Preneur devra tenir les Locaux loués, ses installations et biens d'équipements pendant toute la durée d'occupation en bon état d'entretien et de réparation.

Le Preneur s'oblige ainsi à exécuter, de son propre chef et à ses frais, tous travaux d'entretien et de réparation des Locaux loués, de leurs installations et biens d'équipements, au besoin en pourvoyant à leur remplacement, même dans l'hypothèse où ces travaux seraient occasionnés par un cas de force majeure/par la vétusté, les Parties déclarant à ce titre exclure les dispositions de l'article 1755 du Code civil/dans l'hypothèse où ces travaux seraient prescrits par l'Administration.

Le Bailleur ne conservera à sa charge que les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les éventuels honoraires liés à la réalisation de ces travaux, sauf si ces dépenses se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Le Preneur devra faire contrôler, annuellement et à ses frais, le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires de toutes les installations équipant les Locaux.

Le Preneur ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et il devra prévenir sans délai le Bailleur de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à se produire dans les Locaux loués.

Travaux de mise aux normes

Par dérogation à l'article 1719 du code civil alinéa premier, le Preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil au public, d'accès aux handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifique à son activité. Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou une injonction de sorte que le local doit toujours conforme aux normes administratives. Le Preneur devra effectuer de son propre chef et à ses frais tous travaux ayant pour objet de mettre les Locaux loués et leurs équipements et installations en conformité avec les prescriptions des autorités administratives et avec la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article R 145-35 alinéa 2 du code de commerce, le Bailleur conservera à sa charge les dépenses de mise aux normes dès lors qu'elles seraient relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les éventuels honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Travaux à l'initiative du Bailleur

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient tous travaux exécutés dans les Locaux loués ou dans l'immeuble, sans pouvoir réclamer au Bailleur, ni indemnité, ni diminution de loyer, alors même que la durée de ces travaux excéderait 21 jours, les Parties déclarant exclure les dispositions de l'article 1724 du Code civil. Le Preneur devra le cas échéant, laisser l'accès libre aux Locaux loués et déposer tous coffrages, agencements, installations et enseignes dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour ne pas gêner l'accessibilité et la visibilité des Locaux loués.

En outre, les travaux projetés dans les Locaux loués devront, sauf urgence, faire l'objet d'une concertation préalable sur leur calendrier de réalisation.

Le Bailleur précise qu'il n'a pas fait d'autres travaux les trois dernières années que la remise en état de la verrière qui surplombe la cour et indique qu'il n'envisage pas d'effectuer de travaux dans les trois années suivantes.

Travaux à l'initiative du Preneur

Le Preneur pourra exécuter, les travaux suivants pose d'une cuisine, dépose de l'ancien sol et pose de parquet flottant, inversement WC actuel /machine à laver, peintures murs et plafonds, création d'un «WC salle du personnel» sous réserve de se conformer aux éventuelles autorisations administratives et/ou de copropriété nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sans le consentement exprès et préalable du Bailleur, faire aucuns travaux affectant la structure de l'immeuble ou modifiant son aspect extérieur, ni aucuns travaux modifiant les Locaux loués en leur structure ou en leur aspect tels notamment qu'un changement de distribution intérieure, percement de murs, de planchers ou de cloisons, construction....

En toute hypothèse, tous travaux engagés par le Preneur devront être exécutés de manière conforme aux normes et aux règles de l'art par des entreprises régulièrement assurées à cet effet, et s'agissant des travaux affectant la structure ou l'aspect extérieur de l'immeuble, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte et d'un bureau d'études désigné par le Bailleur.

Tous les aménagements, installations et améliorations réalisés par le Preneur deviendront sans indemnité, ni diminution de loyer, la propriété du Bailleur en fin de jouissance/à la fin du présent Bail ou du renouvellement au cours duquel ils seront exécuté.

ARTICLE 11 : SOUS-LOCATION

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux. Il ne pourra en aucun cas concéder directement ou indirectement la jouissance des Locaux à qui que ce soit, même à titre temporaire ou gratuit, par domiciliation ou par location-gérance.

Toute sous-location, totale ou partielle, est strictement interdite sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur qui en fixera le cas échéant les conditions.

ARTICLE 12 : CESSION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité de la cession et même de résiliation des présentes.

Toutefois le Preneur pourra céder son droit au présent Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.