

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
LE 01 OCTOBRE 2021  
A BORDEAUX**

**A LA REQUETE DE :**

**BAILLEUR**

SARL Boudet Tourny, Société à Responsabilité limitée au capital de 9612€, dont le siège est situé 21 rue Boudet 33000 Bordeaux, identifiée au SIREN sous le numéro 443069083 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX

La Société dénommée SARL Boudet Tourny est représentée par Madame Grapperon-Coat Isabelle, agissant en sa qualité de gérante, ayant tout pouvoir en vertu des statuts.

**PRENEUR**

Monsieur Hassane EL KHAOUIL, au nom et pour le compte de la Société GUSTAVE RESTO FONDAUDEGE SAS, en cours de constitution, au capital de 1000 euros, ayant son siège social au 5 RUE FONDAUDEGE à BORDEAUX.

**PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- Madame Isabelle Grapperon-Coat
- Monsieur Hassane EL KHAOUIL
- Monsieur Mathieu TALON

**DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

**DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

**Concernant le BAILLEUR :**

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant le PRENEUR :**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

nk

Iy

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

### **BAIL COMMERCIAL**

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit :

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à BORDEAUX (GIRONDE) 33000 5 Rue Fondaudège.

Dans un ensemble immobilier en copropriété

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
PE	58	5 rue Fondaudège	00 ha 13 a 23 ca

#### **Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**

#### **Lot numéro un (9)**

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CALLEDE, notaire à BORDEAUX le 11 octobre 1999 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 28 octobre 1999, volume 1999P, numéro 9509.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître SANMARTIN, notaire à Bordeaux le 18 août 2005, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 14 octobre 2005, volume 2005P, numéro 9558.

Le règlement de copropriété figure en annexe des présentes.

#### **DUREE**

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 01 OCTOBRE 2021, pour se terminer le 30 SEPTEMBRE 2030.

### **FACULTÉ DE RÉSILIATION TRIENNALE**

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière

HR  
ZJ

et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

#### **DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

#### **RAPPORTS TECHNIQUES**

##### **AMIANTE**

Chacune des parties reconnaît que être informé des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Le bailleur déclare avoir fait établir le dossier technique amiante, la fiche récapitulative, dont les copies sont annexées.

#### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par CRI le 8 janvier 2013, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

HVR 26

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

#### URBANISME

Le preneur reconnaît qu'il a requis l'établissement de l'acte sans la production de renseignements liés à l'urbanisme.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur.

#### DIAGNOSTICS

##### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

###### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

##### DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité **de petite restauration avec cuisson ne nécessitant pas d'extraction**, sur place, à emporter et ou en livraison à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

##### TRAVAUX PREALABLES A L'OUVERTURE DES LIEUX LOUES

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Il est convenu que le Preneur fera réaliser préalablement à l'ouverture du magasin, des travaux nécessaires à l'exercice de son activité. Le Preneur aura à sa charge lesdits travaux en ce compris les travaux d'aménagement, de second œuvre et de façade nécessaires à l'exploitation de son commerce et ce, en respect du cahier des charges et du dossier d'aménagement à établir par lui et qui sera validé préalablement et par écrit par le Bailleur.

Toute modification dans les travaux décrits dans le cahier des charges et dans le dossier d'aménagement initiaux devra être autorisé par le Bailleur.

##### CHARGES ET CONDITIONS

###### -ACCES-

Le PRENEUR est informé que l'accès aux locaux se fait uniquement par l'entrée du magasin située en façade sur la rue Fondaudège.

###### -ETAT DES LIEUX -

Un état des lieux a été dressé ce jour et est annexé.

MR  
PS

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

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

- **GARNISSEMENT.** - Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **AMÉNAGEMENTS.** - Le preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable écrit du bailleur et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Dès à présent, le preneur peut effectuer à ses frais les travaux d'installation suivants :

- **MISES AUX NORMES.** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, 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 du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

HK 29

Il est rappelé au preneur, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au bailleur.

Le bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

Ces informations doivent être communiquées au locataire preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du preneur, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le preneur devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité. D'une façon générale, le preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation du présent bail, dans les conditions ci-après définies.

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

L/K  
JG

aux travaux de mise en accessibilité sans recours contre le bailleur, ceci étant une condition essentielle dudit bail sans laquelle le bailleur n'aurait pas consenti ledit bail.

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en oeuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, 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.

- **ENSEIGNES.** - Sous réserve de l'agrément du bailleur et de l'assemblée des copropriétaires, le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

Afin d'obtenir l'agrément du bailleur et de l'assemblée des copropriétaires, le preneur s'engage à lui communiquer les éléments techniques et visuels relatifs à l'enseigne envisagée.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

#### - **IMPOTS - CHARGES** -

1°) - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

HR

39

3°) - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

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, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, figure en annexe des présentes.

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article 145-35 3° du Code de commerce).

**- ASSURANCES.** - Le preneur souscrita sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Les parties conviennent de renoncer réciproquement à tous recours l'une contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs. Elles sont informées que cette renonciation devra être signifiée à leurs assureurs par lettre recommandée avec accusé de réception et figurer dans les contrats d'assurance.

**- CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail, même au successeur de son fonds de

MK

JG

commerce, ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Aucune cession ne pourra avoir lieu dans l'hypothèse où des sommes seraient dues par le Preneur au Bailleur.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du bailleur. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

**- DESTRUCTION** - Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur, ni le bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

**- VISITE DES LIEUX.-**

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

HK 29

En fin de bail ou en cas de vente: Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

**- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS.** - Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cinq cents euros (500,00 eur) 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 majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

#### **NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR**

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration

MK

EG

ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,

- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

#### TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

#### LOIS ET RÉGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

#### LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HORS TAXES et HORS CHARGES, de VINGT SEPT MILLE (27000,00e) que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE (2250<sup>e</sup>) HORS TAXES et HORS CHARGES chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le dé plafonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à 100 EUROS (€) par trimestre et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Le bailleur s'engage, à titre exceptionnel et personnel, à exonérer le preneur, pour permettre à ce dernier de réaliser ses travaux d'aménagement, du versement du loyer sur la période du 01 OCTOBRE 2021 au 31 OCTOBRE 2021.

Ce loyer sera payable d'avance, par virement bancaire, les premiers de chaque mois calendaire, de chaque année et pour la première fois le 01 Novembre 2021.

#### RÉVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée 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 par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

MJK 25

### INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation.

L'augmentation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, l'augmentation du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du premier trimestre de l'année 2021, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

### DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis, ce jour, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de QUATRE MILLE CINQ CENT EUROS (4.500€) à titre de dépôt de garantie.

### Dont quittance

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

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 en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas d'augmentation du loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera modifiée en conséquence.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

HR 29

### CLAUSE PENALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le Bailleur ou son mandataire au Preneur ou dès délivrance d'un commandement de payer ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le Preneur seront automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du Preneur.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers ou de façon générale en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, des actes subséquents et de ses annexes, du règlement de copropriété, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment là) de régulariser sa situation. À peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de cinq cent euros (500,00 eur) 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 cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;

MR 29

- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que je juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

#### **SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

#### **TAXE A LA VALEUR AJOUTEE**

Le bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le preneur accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

#### **DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR**

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

#### **DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR**

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

#### **DECLARATIONS**

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

HNK  
IS

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

### **IMMATRICULATION**

Le preneur accepte l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

### **PRESCRIPTION**

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.



### ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en sa demeure sus indiquée.
- Le preneur en son siège social sus indiqué.

### USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

### CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

### LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

MNR 29

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

**CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Les deux parties certifient que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination est correcte.

**FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de l'acte. Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée des parties, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature des parties en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE**

Généré sous seing privé et visualisé sur support papier aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature.

## ANNEXE 1

## CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES RECUPERABLES

Articles L 145-40-2 et R 145-35 du Code de Commerce

**1° - Définitions et interprétations :**

La présente annexe définit et répartit entre le Bailleur et le Preneur les catégories de charges et de travaux de toutes natures afférents aux lieux loués ou à l'ensemble immobilier dont ils dépendent le cas échéant, dont le Preneur et le Bailleur supportent respectivement le coût.

Elle n'a pas pour but de définir de manière exhaustive l'ensemble des postes de charges relevant de chaque catégorie car ces postes de charges sont susceptibles de varier dans le temps en fonction des besoins de l'ensemble immobilier et de ses occupants. Les postes de charges énumérés sous chaque catégorie de charges ne présentent donc pas un caractère limitatif. La liste des charges, impôts, taxes et redevances pourra être modifiée ou complétée en cours de bail pour les besoins de l'ensemble immobilier et de ses occupants. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Les dépenses d'entretien, de réparations, de renouvellement et autres charges énumérées dans le bail que le Preneur s'est obligé à effectuer lui-même dans les lieux loués ou dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent, ne seront pas nécessairement rappelées dans la présente annexe, et ne feront l'objet de refacturations de charges par le Bailleur ou par tout Tiers ou occupant de l'ensemble immobilier que dans le cas où celui-ci aura dû les effectuer lui-même en lieu et place du locataire.

Selon qu'il est le seul occupant de l'ensemble des locaux, ou selon qu'il n'occupe qu'une partie d'un ensemble immobilier, Le Preneur sera redevable respectivement de la totalité ou d'une quote-part des coûts de travaux, charges et dépenses de fonctionnement, de nettoyage et d'entretien, de réparation, de grosses réparations à l'exception de celles visées à l'article 606 du code civil, de rénovation, de remplacement, de renouvellement, de mise en conformité avec la réglementation sauf si ces travaux relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil et d'amélioration afférentes à l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués et aux équipements, installations, aménagements et postes décrits dans les catégories de charges figurant dans la présente Annexe.

Il est rappelé que le Bailleur supporte exclusivement les impôts, taxes, charges, redevances, dépenses d'entretien, de réparation et d'embellissement que l'article R 145-35 du Code de Commerce ne permet pas d'imputer au locataire. Ce dernier supporte l'ensemble des autres impôts, taxes, charges, redevances définis dans le corps du bail et dans la présente annexe.

Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le Bailleur ou ses préposés et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés par le Bailleur ou ses préposés inclut les dépenses de personnel desdits préposés (rémunérations, indemnités de toutes sortes et charges et cotisations sociales et fiscales) mais pas la rémunération du Bailleur lui-même ;

Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le Bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses qui lui incombent en vertu de l'article R 145-35 du Code de Commerce.

Les postes de charges relevant des catégories de charges énumérées ci après, comprennent tous les frais et dépenses nécessaires pour chacune des fonctions qu'elles recouvrent, et notamment les frais de personnel, les fournitures, les équipements des personnels, les abonnements aux services de fourniture d'énergie, les consommations d'énergies et de fluides, le carburant pour les machines, l'eau, le coût des prestations des entreprises sollicitées, le coût de l'amortissement ou de la location de tous engins, véhicules, transformateurs, pompes, matériels et mobiliers dédiés aux services d'intérêt commun, le coût de l'élimination des déchets, les redevances, les impôts ou taxes, etc ...

MK

FG

Les consommations d'eau et les frais d'abonnement du compteur principal sont facturés aux occupants sur la base des relevés de l'index du sous compteur de chaque occupant.

Les charges afférentes au bâtiment dont dépendent les lieux loués, sont supportées par le ou les occupants des lieux loués au prorata des surfaces dont chaque occupant a la jouissance privative par rapport au total des surfaces privatives dudit bâtiment. Des parties communes à usage limité à certains occupants peuvent également fonder une répartition des charges.

Les charges afférentes aux parties communes générales de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués, sont supportées par le ou les occupants des lieux loués au prorata des surfaces dont chaque occupant a la jouissance privative par rapport au total des surfaces privatives existant dans l'ensemble immobilier. Des parties communes à usage limité à certains occupants peuvent également fonder une répartition des charges.

Des millièmes ou tantièmes de charges des parties communes générales de l'ensemble immobilier peuvent être attribués à tous les lieux loués dépendant de cet ensemble immobilier ; ils traduisent cette règle de proportion des surfaces.

La répartition générale des charges entre tous les preneurs tiendra compte éventuellement de coefficients de pondération, ce qui est formellement accepté par le Preneur. Ces coefficients de pondération pourront être modifiés par le Bailleur ou par le Syndicat de copropriété s'il en existe un ou tout autre organe de gestion, le Bailleur en tiendra informé le Preneur.

**2° - Définition des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférentes aux parties d'utilité commune ou à usage collectif générales et spéciales de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués, nécessaires à l'exploitation du local :**

En application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le coût des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, est réparti comme suit entre Bailleur et Preneur :

CATEGORIES DE CHARGES	REPARTITION
ENTRETIEN ET REPARATION DES LOCAUX	PRENEUR
FACADES ET MURS PERIPHERIQUES	PRENEUR
GROSSES REPARATIONS DE L'ARTICLE 606 DU CODE CIVIL	BAILLEUR
ENTRETIEN ET REPARATION DES AMENAGEMENTS ET DES EQUIPEMENTS PRESENTS DANS LES LOCAUX	PRENEUR
ECLAIRAGE, CHAUFFAGE, CLIMATISATION, SONORISATION - VENTILATION, SURVEILLANCE, GARDIENNAGE, TELESURVEILLANCE, ALARMES INTRUSION	PRENEUR
ALARMES INCENDIE - MOYENS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE	PRENEUR
EAU ALIMENTANT LES LOCAUX PRIVATIFS ET LES PARTIES COMMUNES	PRENEUR
RESEAUX D'EAUX	PRENEUR
TOITURES ET AUVENTS	PRENEUR
ENSEIGNES, MATS, PORTIQUES ET ANTENNES	PRENEUR
ENERGIE ET FLUIDES	PRENEUR
ELIMINATION DES DECHETS, HYGIENE, LUTTE CONTRE	PRENEUR

HR PG

LES NUISIBLES	
IMPOTS ET TAXES	PRENEUR
ASSURANCES LIEES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES LIEUX LOUES	PRENEUR/BAILLEUR
DEPENSES OBLIGATOIRES OU IMPOSEES PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE	PRENEUR
DECORATION ET EMBELLISSEMENT	PRENEUR
CHARGES DE COPROPRIETE OU D'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES	PRENEUR

**3° - Détail des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail :**

**ENTRETIEN ET REPARATION DES LOCAUX**

- maintien en parfait état de propreté de l'ensemble des locaux, nettoyage, balayage, lavage des sols et des parois lessivables, des locaux techniques ou à déchets, nettoyage des réseaux et des canalisations,
- entretien, des murs, sols, planchers, mezzanines, plafonds, rampes d'accès, quais de livraison, piliers, poteaux, charpentes, couvertures, écrans de cantonnement, chéneaux, noues, descentes d'eaux pluviales, réseaux ...-
- honoraires liés à la réalisation de ces travaux.
- **le tout, à l'exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil qui demeurent à la charge du Bailleur ;**

**FACADES, TERRASSES ET MURS PERIPHERIQUES**

- nettoyage et entretien courant,
- enlèvement des mousses et autres végétaux,
- lavage des sols et des façades, en ce compris les murs latéraux et arrière du bâtiment,-
- réfection des peintures et de tous revêtements de sols et de murs,
- **Le tout, à l'exclusion des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil ;**

**GROSSES REPARATIONS DE L'ARTICLE 606 DU CODE CIVIL**

- réparations des gros murs et des voûtes,
- rétablissement des poutres et des couvertures entières,
- rétablissement des digues, murs de soutènement et de clôture entier,

HR 29

- primes des assurances obligatoires en vertu de la loi en cas de travaux constituant des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil,
- et plus généralement tous les travaux d'envergure relatifs aux éléments de structure de l'immeuble ou incorporés dans ces éléments de structure tels que les canalisations, colonnes EU...
- honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

**ENTRETIEN ET REPARATION DES AMENAGEMENTS ET DES EQUIPEMENTS PRESENTS DANS LES LOCAUX**

- nettoyage, entretien, réparations, renouvellement des portes, portes coupe-feu et menuiseries, volets,
- stores, grilles, plots de protection et dispositifs anti effraction, rideaux roulants, devantures,
- systèmes de contrôle d'accès ou d'ouverture, digicodes et caméras, systèmes de surveillance,
- fermetures, glaces, vitrages, cloisons, placards, escaliers, rampes, garde-corps, sanitaires, , sas, et de tous aménagements, matériels, mobiliers et équipements existants dans les locaux lors de l'entrée en jouissance du Preneur,
- étanchéité, des portes, des fenêtres,
- entretien, réparation et remplacement de tous containers à déchets,
- remplacement de tout ce qui ne peut être réparé, et notamment de tous de revêtements de sols ou muraux, plafonds, décors ...
- honoraires liés à la réalisation de ces travaux.
- le tout, à l'exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil qui demeurent à la charge du Bailleur ;

**ECLAIRAGE - CHAUFFAGE - CLIMATISATION SONORISATION - VENTILATION - SURVEILLANCE GARDIENNAGE - TELESURVEILLANCE - ALARMES INTRUSION**

- entretien, réparation, renouvellement, consommations, maintenance et contrôles obligatoires des équipements d'éclairage, y compris éclairage de sécurité et de secours, de chauffage, de climatisation,
- de ventilation, de sonorisation, de surveillance, de télésurveillance, de comptage, de détection,
- d'alarme intrusion, y compris tous moyens de production, de transformation, de distribution,
- d'émission, de réception, de détection, de contrôle, de régulation, de vérification de tous réseaux, de tous systèmes et matériels dédiés au bon fonctionnement de ces équipements,
- sureté de locaux, gardiennage (contrats de gardiennage, interventions d'urgence ...)
- ramonage des conduits de ventilation ;

**ALARMES INCENDIE - MOYENS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE**

- entretien, réparation, renouvellement, consommations, maintenance et contrôles obligatoires des installations et équipements de détection, d'alarme incendie, de désenfumage, de lutte contre l'incendie, de fermeture de sécurité, y compris tous moyens de production, de transformation, de distribution, d'émission, de réception, de détection, de contrôle, de régulation, de vérification de tous réseaux, de tous systèmes et matériels dédiés au bon fonctionnement de ces équipements (RIA, extincteurs, détection SSI, etc ...)

MK      P<sub>g</sub>

### EAU ALIMENTANT LES LOCAUX PRIVATIFS ET LES PARTIES COMMUNES

- consommations d'eau pour les besoins privatifs des occupants,
- consommations d'eau nécessaires à l'entretien courant des parties communes, aux réseaux d'incendie, à l'entretien des espaces extérieurs,
- coût des abonnements,
- consommation d'eau concernant tant l'eau potable du réseau public que les eaux de pluie ou de ruissellement éventuellement collectées et les eaux souterraines puisées ou issues de forages ; ces dépenses incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement ;
- entretien, des compteurs,
- modifications de branchements,
- entretien et traitement de l'eau,
- contrôles et analyses de l'eau et des installations,
- consommations d'énergies pour le fonctionnement des installations et équipements de collecte, de rétention, d'alimentation, d'évacuation et de traitement des eaux,

### RESEAUX D'EAUX

- entretien courant, curage et débouchage des réseaux et des bassins d'eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes, évacuation et élimination des déchets,
- *entretien, maintenance obligatoire et visites de contrôle obligatoires des réseaux et des équipements de lutte contre l'incendie, dont notamment le réseau de sprinklage si les lieux loués sont raccordés à un tel réseau, les bassins et réserves d'eau, canalisations et tous équipements dédiés,*
- *entretien, , contrôle et des installations et équipements de collecte, de rétention, de pompage, d'alimentation, de distribution, de relevage, d'évacuation et de traitement des eaux potables, eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes, en ce compris notamment tous bassins de rétention ou de stockage d'eau, fosses de relevage, bacs, séparateurs d'hydrocarbures, de toutes tuyauteries, vannes, robinets, gaines, et ouvrages dédiés, aériens, encastrés ou enterrés ;*

### TOITURES ET AUVENTS

- nettoyage et entretien courant,
- enlèvement des mousses et autres végétaux,-,
- entretien, d'éléments de couverture, de skydômes, d'isolation et de charpente, des chéneaux, gouttières, crapaudines, éléments de zinguerie, dalles et descentes d'eaux, échelles et rambardes,
- dégorgement des conduits,

MR

JG

### ENSEIGNES, MATS, PORTIQUES, TOTEMS ET ANTENNES

- nettoyage et entretien, réparation et remplacement, consommations électriques, maintenance et
- contrôles des portiques, mats, enseignes, supports d'enseignes, totems et antennes,
- taxes afférentes à ces équipements ;

### ENERGIE ET FLUIDES

- consommations pour les besoins privatifs des occupants, et pour le fonctionnement de toutes installations et équipements communs, de gaz, d'électricité, de téléphone, d'accès à internet,
  - au wifi, ..
  - coût des abonnements aux services du gaz, de l'électricité, du téléphone, de la fibre,
  - entretien, des compteurs, répartiteurs tableaux,
  - armoires, dispositifs et réseaux d'éclairage, dispositifs de commande à distance, ...
  - électricité courants forts et courants faibles (transformateurs, groupe de secours,
- Gestion Technique
- Centralisée, entretien, réparation et vérifications des installations par des organisme agréés,
- modifications de branchements,
  - entretien, contrôles des réseaux et des installations de stockage et de distribution, en ce compris notamment toutes tuyauteries, vannes, robinets, gaines, câbles et de
  - tous ouvrages dédiés, aériens, encastrés ou enterrés ;

### ELIMINATION DES DECHETS – HYGIENE – LUTTE CONTRE LES NUISIBLES

- Collecte, enlèvement, tri et traitement des déchets, des épaves, de tous matériels et matériaux et plus
- généralement de tous biens meubles abandonnés dans les espaces communs, en ce compris les taxes
- afférentes (notamment la taxe générale sur les activités polluantes),
- contrôles réglementaires en matière d'hygiène et de santé, désinsectisation, désinfection,
- dénidification, dératisation, lutte contre tous nuisibles, traitement de la légionnelle, du plomb, de
- l'amiante, des polluants, surveillance de la qualité de l'air et de l'eau, traitements appropriés en cas
- de besoin,

### IMPOTS ET TAXES

- taxes d'enlèvement des ordures ménagères, taxes de déversement à l'égout, taxes de voirie, taxes de
- balayage et autres taxes ou redevances liées à l'usage des lieux loués ou de l'immeuble, ou liées à un
- service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement,
- taxe foncière et taxes additionnelles à la taxe foncière,
- taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures (TLPE),
- taxes ou redevances sur les bureaux, les locaux commerciaux, les entrepôts, les surfaces de stationnement,
- redevances télécom-radio-TV,
- redevances SACEM / SPRE,
- frais de gestion de la fiscalité locale accessoires à la taxe foncière, aux taxes additionnelles et à
- toutes taxes récupérables en vertu des catégories de charges ci avant.

HR  
Bj

A l'exception des impôts qui ne peuvent être imputés au Preneur en vertu des dispositions de l'article R145-35 du code de commerce. Toute dérogations à cet article étant interdites.

**ASSURANCES LIEES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES LIEUX LOUES**

pour le bailleur

- assurance propriétaire non occupant

pour le preneur

- assurance tous risques pour assurer, les dommages subis par, ses biens, ses matériels et installations, ses marchandises, les biens qui lui sont confiés par ses clients ou des tiers les aménagements et embellissements qu'il a réalisés en cours de bail,
- assurance des véhicules affectés aux besoins de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués,
- assurances de responsabilité civile du responsable unique de la sécurité et des gestionnaires de services d'intérêt commun s'il en existe,
- assurances obligatoires en vertu de la loi en cas de travaux ne constituant ni des travaux de construction incombant au Bailleur ni des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil.

**DEPENSES OBLIGATOIRES OU IMPOSEES PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE**

- contrats et abonnements de prévention et de contrôle des moyens de lutte contre l'incendie auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie s'il y a lieu,
- contrats et abonnements de maintenance, de prévention et de contrôle de toutes les installations, aménagements, équipements, matériels et mobiliers communs soumis à vérification périodique en vertu de la loi ou de la réglementation,
- contrôles des travaux effectués, par des organismes agréés ou par des techniciens compétents en fonction des obligations légales ou réglementaires.

**DECORATION ET EMBELLISSEMENT**

- achat, pose, entretien et renouvellement de décorations à l'occasion de fêtes ou d'événements,
- dépenses d'embellissement des lieux loués ou de l'ensemble immobilier dont ils dépendent, à l'exception de celles que le bail, la Loi ou la réglementation interdisent au Bailleur d'imputer au locataire, dont notamment celles visées à l'article R 145-35 du Code de Commerce.

**CHARGES DE COPROPRIETE OU D'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES**

- toutes charges de copropriété, d'administration des parties communes ou de gestion des charges de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués seront dues par le Preneur à l'exception de celles que le bail, la Loi ou la réglementation interdisent au Bailleur d'imputer au locataire, dont notamment les honoraires de gestion des loyers visés à l'article R 145-35 du Code de Commerce,
- dépenses au titre de l'inclusion de l'ensemble commercial dans tout syndicat de copropriété, ou de toute association syndicale de propriétaires ou d'AFUL,

HR

25