

## BAIL COMMERCIAL

Régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce  
et le décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953 pour les articles non codifiés

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

---

[REDACTED], SCI au capital de [REDACTED] immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro [REDACTED] RCS Lyon, dont le siège social est situé à LIMONEST 69760, 513 rue de Sans Souci, représentée par Monsieur [REDACTED] en sa qualité de Gérant et la société [REDACTED] en sa qualité d'associé.

CI-APRES DENOMMEE « LE BAILLEUR »

D'UNE PART,

### ET :

---

[REDACTED] au capital de [REDACTED] immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro [REDACTED] RCS LYON, dont le siège social est à LIMONEST 69760, 513 rue de sans souci, représentée par Monsieur [REDACTED] en sa qualité de Gérant,

CI-APRES DENOMMEE « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART,

[REDACTED]

**CECI EXPOSETE, IL A ETE CONVENU et ARRETE CE QUI SUIT :**

Le bailleur donne par les présentes en location au preneur, qui accepte, l'ensemble immobilier ci-après désigné dont il est propriétaire

**1. DESIGNATION**

L'ensemble immobilier donné à bail est situé au **513 rue de Sans Souci 69760 LIMONEST**

Il comprend :

- Un local à usage de bureaux situé au R+2 de l'immeuble, d'une surface locative d'environ 175 m<sup>2</sup>, et trois emplacements de parkings extérieurs constituant les lots n°66, 29, 30 et 31 de l'immeuble, que les dits lieux existent et sans qu'il en soit fait plus ample désignation à la requête expresse du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour en avoir acquis le droit au bail, les avoir vus et visités en vue des présentes.

**2. DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF (9) années** commençant à courir le (1<sup>er</sup> Juin 2018) pour finir le (30 mai 2027).

Le preneur pourra y mettre fin à l'expiration de chaque période triennale sous réserve d'en aviser le bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire signifié au moins six mois à l'avance conformément aux articles L.145-4, et L.145-9 du Code de Commerce.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant.

**3. DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage de :

Réparation d'ordinateurs et d'équipements périphériques

**TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DES LIEUX AVEC LA DESTINATION DEFINIE PAR LE PRENEUR :**

Le bailleur ne peut garantir que les lieux loués sont conformes à la réglementation applicable à l'activité du preneur puisqu'ils n'ont été ni conçus, ni construits spécifiquement pour celle-ci.

En conséquence, et par dérogation aux dispositions des Articles 1719 et 1720 du Code Civil, formellement acceptée par le preneur et sans laquelle le présent bail ne lui aurait pas été consenti, le preneur s'engage à faire exécuter à ses frais exclusifs et personnels, et sans aucun recours contre le bailleur, tous les travaux d'aménagement, d'installation et de mise aux normes des locaux loués régissant son activité, et ce, tant à son entrée dans les lieux que pendant toute la durée de son occupation, tels qu'ils pourront être exigés par les différentes administrations concernées ou les compagnies d'assurances.

C'est ainsi qu'il devra faire réaliser à ses frais exclusifs tous les travaux exigés par les administrations compétentes pour assurer la sécurité de sa clientèle et de tous autres occupants de l'ensemble ainsi que les voisins, mais aussi tous les travaux exigés pour le respect de la réglementation du travail en



ce qui concerne notamment la sécurité des travailleurs, l'ambiance des lieux de travail, l'hygiène, la protection contre le bruit, etc...

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance de la réglementation applicable à son activité et conscience de ses obligations compte tenu de l'état actuel des locaux loués.

Tous travaux que le preneur souhaiterait faire réaliser ou qu'il serait tenu de réaliser compte tenu de son activité ou de son occupation des lieux seront réalisés à ses frais et sous sa seule responsabilité comme indiqué ci-dessus, le bailleur s'engageant seulement à ne pas s'opposer à la réalisation des travaux exigés par les administrations concernées.

Un descriptif détaillé des travaux envisagés dans le local commercial devra être communiqué au bailleur ; Les travaux devront être exécutés dans les règles de l'art et autorisés, si nécessaire, par l'administration.

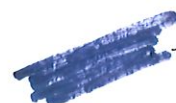
#### 4. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à VINGT DEUX MILLE EUROS (22.000 €) hors taxes hors charges.

- 4.1 Ce loyer est payable par trimestre d'avance et pour la première fois à compter de la prise d'effet du bail. Le preneur aura la faculté de régler mensuellement les loyers et charges s'il opte pour le prélèvement mensuel.
- 4.2 En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur la totalité des prestations et charges afférentes aux lieux loués, une provision **CENT SOIXANTE EUROS (160 €)** devant être versée à ce titre par le preneur, à chaque échéance trimestrielle de loyer. Cette provision sera réévaluée en fonction de l'évolution réelle des charges.
- 4.3 Le loyer et tous ses accessoires s'entendent hors TVA, le preneur s'engageant à en acquitter le montant entre les mains du bailleur sur facture, ainsi que le montant de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.
- 4.4 A défaut de règlement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de 10 % huit jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception par laquelle le bailleur invoquera cette majoration à défaut de règlement dans ce délai.

En outre, et sans qu'il soit besoin de la moindre mise en demeure, toute somme impayée à son échéance normale portera aussitôt et de plein droit intérêts au taux de 12 % l'an, sans préjudice de l'application de la clause résolutoire ci-après convenue.

#### 5. INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

- 5.1 Le montant du loyer tel qu'il est fixé au paragraphe 4 qui précède, est indexé annuellement sur la variation de l'indice des loyers commerciaux l'indice de base étant le dernier indice publié à ce jour, soit celui du **2ème Trimestre 2018 soit 112.59** et l'indice d'actualisation, celui du même trimestre de chaque année suivante, la variation du loyer s'appliquant à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail de plein droit et sans la moindre formalité.
- 

- 5.2 Si la publication de l'indice des loyers commerciaux auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicables, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et/ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert désigné par l'accord des parties, ou, à défaut, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des lieux loués, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

## **6. GARANTIES**

### ***6.1 Dépôt de garantie***

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre des présentes, le preneur versera au bailleur une somme de **DEUX MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (2.550 €)** correspondant à un mois de loyer charges comprises.

Cette somme sera ainsi remise au bailleur qui pourra librement en disposer jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle elle sera restituée au preneur sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au bailleur à sa sortie ou dont le bailleur pourrait être responsable du fait du preneur à un titre quelconque.

De convention expresse, cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le preneur d'une quelconque de ses obligations, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts et sans préjudice de tous autres.

En cas de modification du montant du loyer, le dépôt de garantie sera également modifié de plein droit et sans formalité, de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer.

En cas de cession de fonds de commerce par le preneur, l'acquéreur devra verser entre les mains du bailleur à titre de dépôt de garantie, une somme identique à celle détenue au jour de la cession, soit trois mois de loyers.

### **CLAUSE DE RESILIATION DE PLEIN DROIT RELATIVE AUX GARANTIES**

L'ensemble des garanties ci-dessus est une condition essentielle de la régularisation du présent acte sans laquelle il n'aurait pas été conclu par le bailleur.

En conséquence, il est expressément stipulé, et accepté que dans le cas de renouvellement du bail, si dès le jour, au plus tard, de l'expiration du présent bail, la garantie n'était pas renouvelée, le présent bail serait résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement effectué soit par acte extra judiciaire, soit par lettre recommandée avec AR, demeuré infructueux et énonçant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause.



## **7. CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous les usages en pareille matière en tant qu'ils ne sont pas contraires aux clauses et conditions suivantes, que les parties s'engagent à exécuter.

### **7.1 EXPLOITATION COMMERCIALE**

Le preneur s'engage à tenir les lieux loués constamment et normalement garnis de meubles, matériel et marchandises de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges découlant du présent bail.

#### **7.1.1. Conditions d'exploitation**

Le preneur s'engage à maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le preneur ne pourra fixer de plaque, enseigne, store ou installation quelconque à l'extérieur des lieux loués ou dans l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du bailleur et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur et du règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel le local est situé s'il en existe un.

Les activités du preneur ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'ensemble immobilier. Le preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. Le tout à peine de résiliation de plein droit du bail, si bon semble au bailleur, dès la constatation de l'infraction.

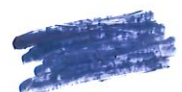
#### **7.1.2. Autorisations**

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du bailleur aucune garantie quant au respect de toute réglementation, autorisation ou condition administrative qui pourrait être nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de l'activité du preneur.

Le preneur fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Il est également convenu qu'au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux, objet du présent bail, et même si cette exigence était constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportés par le preneur qui s'y oblige.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie ayant demandé l'expropriation.



### 7.1.3. Risques de Pollution

Le preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les locaux, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le preneur s'oblige à informer le bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

## **7.2 ENTRETIEN - REPARATIONS - TRAVAUX**

### 7.2.1. Entretien - Grosses réparations - Mise en conformité des locaux

Le preneur déclare prendre les lieux dans leur état actuel, ne pouvant exiger du bailleur aucune réparation, soit à son entrée en jouissance, soit pendant toute la durée de son occupation.

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage à tenir les lieux loués en parfait état de réparations et d'entretien, étant précisé que les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil, sont à la charge du bailleur.

Le preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués tous travaux, aménagements et/ou installations complémentaires ou modificatives qui s'avèreraient nécessaires en vertu de toutes dispositions légales et/ou réglementaires, notamment en matière d'environnement, d'hygiène et de sécurité, et à réaliser lesdits aménagements et installations à ses frais et dans le respect des règles de l'art, et ce, sans recours contre le bailleur. Il devra veiller à ne pas encombrer les parties communes de l'immeuble et assurer l'élimination des déchets liés à son activité.

Le preneur s'engage en outre, dans l'hypothèse où son activité ou les conditions de son occupation imposeraient des travaux, aménagements et/ou des installations complémentaires ou modificatives des lieux loués pour les mettre en conformité avec toutes prescriptions administratives générales ou particulières, existantes ou à venir, à réaliser lesdits travaux, aménagements et installations complémentaires et modificatives des lieux loués, sans recours contre le bailleur et dans les règles de l'art.

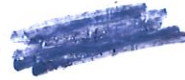
Les lieux loués seront restitués en fin de jouissance en parfait état de réparation et d'entretien.

### 7.2.2 Travaux faits par le preneur

Tous embellissements, améliorations, réparations, travaux quelconques effectués par le preneur, avec l'autorisation du bailleur, dans les lieux loués accéderont de plein droit et sans formalité au bailleur dès l'échéance du présent bail, sans indemnité d'aucune sorte.

### 7.2.3. Information du bailleur

Le preneur devra informer immédiatement le bailleur de toutes dégradations qui se produiraient dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être



tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant, pour le bailleur, de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

#### 7.2.4. Travaux faits par le bailleur

Le bailleur se réserve expressément le droit d'effectuer pendant le cours du bail, toutes réparations ou tous travaux qu'il jugerait opportun d'entreprendre à ses frais sans que le preneur ne puisse demander aucune indemnité, ni diminution de loyer.

Les parties devront prendre toutes dispositions pour que lesdits travaux puissent être effectués sans retard et dans les règles de l'art.

### **7.3 IMPOTS, TAXES ET CHARGES**

#### 7.3.1 Charges Prestations et taxes:

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part, au prorata des millièmes loués, de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties communes selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, taxes, impôts et redevances ci-après, conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce.

- Chauffage et, s'il en existe, climatisation des locaux loués et des parties communes ;
- Gardiennage de l'immeuble, s'il existe ;
- Nettoyage des parties communes de l'immeuble ;
- Service des ascenseurs et monte-charge ;
- Éclairage et chauffage des parties communes ;
- Honoraires de gestion technique de l'immeuble ; honoraires de syndic
- Charges de copropriété, d'ASL ou d'AFUL de l'immeuble ;
- Consommation d'eau chaude et froide ;
- Travaux d'entretien des parties communes, réparations à l'exception de celles relevant de l'article 606 du code civil
- Travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du code civil ;
- Impôts et taxes visés par l'article L.145-40-2 du code de commerce ;
- Primes d'assurance de l'immeuble ;

Le bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le bailleur informera le preneur des charges, impôts taxes et redevances nouveaux.

Ces remboursements seront faits au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le bailleur ou son mandataire.

Le bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipement dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Le présent bail étant soumis à la TVA, cette taxe sera payée au bailleur en sus des charges et taxes récupérables au fur et à mesure de leur exigibilité.

Le preneur s'entendra directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation de l'eau, du gaz, de l'électricité, et plus généralement, de tout fluide, et ce, sans garantie du bailleur.

En ce qui concerne sa propre consommation d'eau, le preneur s'engage à rembourser au bailleur, sur sa demande, la consommation d'eau froide, si le local est desservi par un compteur général. S'il existe un compteur divisionnaire, la consommation d'eau à rembourser sera celle indiquée par ledit compteur, et s'il n'existe pas de compteur divisionnaire, la dépense d'eau de l'immeuble sera répartie au prorata des mètres carrés loués ; le preneur devant supporter les frais d'entretien, de location et de relevé dudit compteur, et ne réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'arrêt ou de manque de pression dans la distribution d'eau.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du preneur ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, et qui aurait été réglé par le bailleur, sera remboursé par le preneur au bailleur, sur justificatif.

### 7.3.2 Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie, toutes les taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres de quelque nature que ce soit, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Le preneur remboursera en outre au bailleur tout droit ou taxes afférents aux locaux liés à leur usage ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du bailleur, et notamment la taxe sur les locaux commerciaux, la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les frais de rôle y afférents, ainsi que tout impôt qui pourrait être créé ultérieurement de telle sorte que le loyer perçu soit net de tous impôts et taxes.

## **8. ASSURANCES**

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera et à ses mobiliers, matériels et marchandises.

Le preneur devra faire assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables les biens ci-dessus visés, contre l'incendie, les risques d'explosion, foudre, ouragans, tempêtes, chutes d'avions et les risques professionnels, le recours des voisins, dégâts des eaux, explosions, bris de glaces et généralement tous autres risques et pertes d'exploitations liés à son activité professionnelle ; il devra renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du bailleur.

Le preneur devra informer le bailleur de toute aggravation des risques, notamment des modifications et altérations pouvant être portées au système de prévention ou de protection contre l'incendie.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les autres locataires ou occupants de l'ensemble immobilier comprenant les lieux loués, des surprimes d'assurances, le preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le bailleur assurera ses biens immobiliers contre l'incendie, les dégâts des eaux, l'explosion, la tempête, la grêle, le choc des véhicules terrestres, la chute d'appareils de navigation aérienne, les émeutes, les mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage et maintiendra ces assurances pendant toute la durée du bail.

Le bailleur et le preneur, ainsi que leurs assureurs respectifs, conviennent de renoncer l'un envers l'autre à tout recours.

En conséquence, toutes les polices d'assurance qui seront établies devront faire référence à cette « renonciation à recours réciproque ». Si des sous-locations étaient réalisées, des renonciations à recours réciproques devraient figurer dans les contrats d'assurances de toutes les parties en cause.

## **9. SOUS-LOCATION**

Le preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les lieux loués. Il ne pourra concéder à quelque titre que ce soit et sous quelque modalité que ce soit, fût-ce à titre gratuit et temporairement, l'usage des lieux loués, sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

En cas de sous-location partielle autorisée, celle-ci ne sera jamais génératrice d'un droit direct au renouvellement au profit du sous-locataire à l'égard du bailleur, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties comme il est dit à l'Article 12 ci-après, excluant la possibilité pour le sous-locataire partiel d'invoquer les dispositions de l'Article L.145.32 du Code de Commerce, ce dont il devra être avisé par le preneur et sous sa responsabilité.

## **10. CESSION**

Le preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et en totalité. Il devra au préalable avoir obtenu, par écrit, l'agrément du bailleur.

Toute autre cession devra recueillir l'accord préalable et par écrit du bailleur, le refus pouvant être opposé par ce dernier étant souverain.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail.

L'acte de cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail. Le bailleur ne pourra invoquer cette garantie que durant trois ans à compter de la cession du bail.

Si la cession totale ou partielle intervient alors que le Preneur fait l'objet d'une procédure collective, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, il est expressément convenu que le cessionnaire devra au préalable s'acquitter entre les mains du Bailleur de la totalité des sommes dues par le cédant au titre des loyers, indemnités d'occupation, charges et frais annexes.

Une grosse ou un original de l'acte de cession du fonds de commerce devra être signifié par acte extra judiciaire au bailleur.

## **11. VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX**

Les lieux loués seront restitués en fin de jouissance en parfait état de réparation et d'entretien.

Le preneur s'engage à laisser le bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Dans ce cadre, le bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués, tout enseigne ou écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre suivant des modalités qui ne devront pas nuire à l'exploitation du preneur.

## **12. INDIVISIBILITE - TOLERANCE - MODIFICATIONS**

**12.1** Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

Le présent bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur. En cas de co-preneurs, par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

**12.2** Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties, relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

**12.3** Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la tolérance, soit de la passivité du bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

## **13. VENTE IMMEUBLE**

Le preneur accepte dès maintenant, dans le cas où le bailleur désirerait vendre son immeuble de laisser visiter les lieux loués par toute personne nantie d'une autorisation de propriétaire ou de son mandataire, tous les jours ouvrables. Le bailleur a le droit de faire visiter quand bon lui semble, les lieux loués, par son architecte et d'y faire pénétrer entrepreneurs et ouvriers. Les lieux loués pourront également être visités, dans les mêmes conditions et aux mêmes heures, par toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location, en cas de congé du preneur, de refus de renouvellement par le bailleur, de résiliation du bail, ou de la vente des locaux loués.

## **14. VOL**

Il est convenu, de façon expresse entre le preneur et le propriétaire que celui-ci ne pourra à aucun titre être rendu responsable du vol dont le locataire pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble. Le locataire s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des locaux à lui loués et de ses

affaires personnelles, le bailleur n'ayant pas, de convention expresse, la charge de faire surveiller l'immeuble.

### **15. RESPONSABILITE**

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'électricité, d'eau, etc... .

### **16. DESTRUCTION DES LIEUX**

Par dérogation de l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie en superficie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au propriétaire, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir ledit bail moyennant une diminution du prix.

### **17. CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoire quelconques, ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail par le preneur, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit et sans formalité, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux loués, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel.

### **18. DECLARATIONS**

Les parties déclarent et reconnaissent expressément que les clauses et conditions du présent bail ont été discutées et négociées entre elles préalablement à la signature, chacune d'elle ayant pu appréhender la nature exacte de ses obligations; chaque partie déclare avoir fourni à son cocontractant l'ensemble des informations en sa possession, notamment sur la possible exécution du contrat à court et moyen terme et les caractéristiques des lieux loués.

Le preneur reconnaît avoir donné son consentement au présent contrat après avoir recueilli auprès du Bailleur toutes les informations et précisions déterminantes de ce consentement, et après avoir vérifié que le bail ne comportait aucun déséquilibre dans les obligations respectives des parties.

Il reconnaît enfin avoir conscience et assumer le risque des changements qui peuvent affecter son exploitation, au cours du présent bail, par des événements indépendants de la volonté des parties et imprévisibles à la date à laquelle est signé le présent contrat : contexte économique, modifications de l'environnement commercial de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, contraintes sécuritaires, environnementales, attentats etc...

### 19. FRAIS - ELECTION DE DOMICILE

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

Pour l'exécution des présentes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, le bailleur en son siège visé en tête des présentes.

### 20. ANNEXES

Le preneur reconnaît avoir reçu du bailleur, le jour de la signature du présent bail

- Un exemplaire du Diagnostic Technique Amiante
- Le diagnostic de performance énergétique
- L'état des risques naturels, miniers et technologiques
- Un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les trois années précédant la signature du bail, avec indication de leur coût. Le bailleur communiquera au preneur, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes ;
- Un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

FAIT A

Linoux

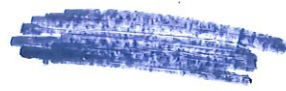
LE

1er juin 2018

LE PRENEUR

(faire précéder votre signature de la mention « lu et approuvé »)

Lu et approuvé



LE BAILLEUR

