

BAIL COMMERCIAL

Entre,

La Société Civile Immobilière "LES CRANBERRIES", au capital de 1.000 Euros, dont le siège social est à REIMS (51100), 29 rue Laurent Déramez, immatriculée au RCS de REIMS sous le numéro 879 919 207, représentée par Monsieur GNAT Éric, demeurant à HOUDILCOURT, (08190), 58 Rue Principale, son gérant,

Ci-dessous dénommée le "Bailleur"

Et,

L'« Université de Reims Champagne-Ardenne », Établissement public national scientifique, culturel et professionnel dont le siège social est à REIMS (51100), 2 Avenue Robert de Schuman, immatriculée au RCS de REIMS sous le numéro 195 112 966, représentée par Monsieur ou Madame ..., habilité à l'effet des présentes.

Ci-dessous dénommée le "Preneur" lequel accepte,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à usage commercial, conformément aux articles L 145-1 à L145-60 et R145-1 à R145-37 du Code de Commerce, au Preneur, qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées.

Ce bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière sauf les clauses dérogatoires ci-après stipulées que le Preneur s'engage à exécuter sous peine de tous dépens et dommages intérêts, et même, si bon semble au Bailleur, de la résiliation de plein droit de ce contrat.

Désignation

Sur la commune de REIMS (Marne - 51100) :

Dans un immeuble de bureaux à REIMS (51100), Rue Alberto Santos Dumont, dans le bâtiment A8 une surface locative de 262.97 m² au rez-de-chaussée et 145.85 m² au 1^{er} étage avec 15 places de parking, le tout tel que figurant sur les plans ci-joints annexé aux présentes.

Les parties déclarent bien connaître les lieux ci-dessus faisant l'objet des présentes pour les avoir visités.

BAIL COMMERCIAL

Ce bail est consenti et accepté, pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront le 13 juin 2022, pour prendre fin le 12 juin 2031, renouvelable par tacite reconduction.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de Commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Compte tenu de l'aménagement des bureaux, dans l'hypothèse où le Preneur userait de cette possibilité de résiliation, il devra verser au Bailleur une indemnité égale à 36 (trente-six) mois de loyer hors taxes, si le bail prend fin à l'issue de la première période triennale.

Cependant dans le cas de résiliation par le Preneur pendant ladite première période triennale du Bail, il aura la possibilité, afin de ne pas devoir l'indemnité ci-dessus fixée, de proposer à l'agrément du Bailleur, en ses lieux et place, un nouveau Preneur qui devra présenter des garanties suffisantes, acceptées par le Bailleur, pour le paiement du loyer et le respect des conditions du bail, y compris l'aménagement en place. Dans ce cas l'indemnité sera due par le Preneur au Bailleur jusqu'au jour de sa substitution par son remplaçant qui sera soumis aux clauses, charges et conditions résultant du bail.

Si le Bailleur trouve un nouveau Preneur, présentant des garanties suffisantes pour le paiement du loyer et le respect des conditions du bail, l'indemnité sera due par le Preneur au Bailleur jusqu'au jour de sa substitution par son remplaçant qui sera soumis aux clauses, charges et conditions résultant du bail.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de Commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de Commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain

Au terme du bail, le Bailleur aura la faculté de donner congé avec ou sans offre de renouvellement, conformément aux dispositions prévues par l'article L.145-9 du Code de Commerce. A défaut d'un tel congé, le Preneur aura la faculté de demander le renouvellement du bail conformément aux dispositions de l'article L.145-10 du Code de Commerce. En cas de renouvellement, la durée du bail renouvelé sera de trois, six, neuf ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue, conformément aux dispositions de l'article L.145-12 du Code de Commerce.

A défaut de congé délivré par l'une ou l'autre des parties, le présent bail se poursuivra par tacite reconduction dans les conditions prévues par l'article L.145-9 du Code de Commerce.

Destination des lieux loués

I. Exclusivité

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le Bailleur. Le Bailleur se réserve le droit de louer tous autres locaux dans l'immeuble à qui que ce soit et même pour des activités concurrentes à celles du Preneur, lequel ne peut réclamer aucune exclusivité.

II. Activité

Les biens loués sont affectés à l'usage exclusif du code APE suivant : Enseignement supérieur (8542Z), pour l'exercice de l'activité du Preneur dans le cadre de son objet social, tel que figurant sur les statuts du Preneur à la date de signature des présentes. Les lieux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité.

Le Preneur s'interdit également tout stockage de produits réputés dangereux ou présentant des risques potentiels.

A. Adjonction d'activité

En application des dispositions de l'article L 145-47 du Code de Commerce précité, le Preneur aura la possibilité d'adjoindre des activités complémentaires ou connexes à celles prévues au présent bail. Auquel cas, le Preneur fera connaître au Bailleur, par acte extra judiciaire, ses activités complémentaires ou connexes envisagées. Le Bailleur devra faire savoir, dans un délai de deux mois, s'il conteste la complémentarité ou la connexité de ces nouvelles activités.

B. Changement d'activité

De même, et par application des dispositions de l'article 145-48 et suivants du Code de Commerce, le Preneur aura la possibilité de demander au Bailleur, par acte extrajudiciaire, s'il est autorisé à exercer dans ces lieux une ou plusieurs activités différentes que celles prévues au bail. Cette demande comportera sous peine de nullité, l'indication des activités envisagées, et sera dénoncée aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce, par acte extrajudiciaire.

III. Modifications du Preneur

A. Modifications des statuts

En cas de modifications statutaires, de changement de dénomination du Preneur, celui-ci avertira le Bailleur, au plus tard à l'expiration d'un délai de trois mois courant à compter de cette transformation, par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine de résiliation de plein droit de ce bail.

B. Cession du bail

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise ou s'il entend bénéficier de ses droits à la retraite ou d'une pension d'invalidité. A cette fin, le Preneur devra informer le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de céder son droit au bail quinze jours ouvrés au moins avant la signature de l'acte. Cette notification devra préciser les noms et adresses de l'acquéreur, l'objet et les modalités de la cession ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de cession.

La cession devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une expédition, selon le cas, sera signifié au Bailleur, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail pour la durée restant à courir jusqu'à l'expiration de la période triennale en cours au jour de la date d'effet de la cession.

C. Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de Commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra informer le Bailleur qu'elle est subrogée dans les droits et obligations du Preneur dans les deux mois ouvrés de la réalisation de l'opération.

D. Sous-location

Le Preneur pourra sous-louer tout ou partie de son local mais devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception de son intention de sous-louer les lieux et l'appeler à concourir à l'acte, quinze jours ouvrés au moins avant la signature de l'acte, dans les formes de l'article L.145-31 du Code de Commerce.

Cette demande d'agrément devra préciser l'identité du sous-locataire, l'activité commerciale envisagée, la durée de la sous-location projetée, le montant du sous-loyer, ainsi que les dates, lieu et heure de la signature de l'acte de sous-location. Elle

devra s'accompagner du projet d'acte de sous-location. L'absence du Bailleur dûment convoqué au jour de la signature de l'acte, n'empêche pas la sous-location, s'il avait préalablement agréé le sous-locataire proposé.

Si elle est autorisée, la sous-location devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une expédition, selon le cas, sera en toute hypothèse remis au Bailleur, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

Toutefois, le Preneur ne pourra sous-louer à un prix au mètre carré supérieur à celui réglé au Bailleur.

De convention expresse, il est convenu que le sous-locataire devra impérativement pouvoir justifier d'avoir souscrit les polices d'assurances couvrant ses risques professionnels et tout sinistre pouvant intervenir dans les locaux.

De même, le sous-locataire hérite des droits du Preneur. Son bail de sous-location est donc de fait limité à la durée du bail principal (même en cas de stipulation contraire), ainsi que son droit au renouvellement.

Le Preneur reste responsable vis-à-vis du Bailleur des éventuels agissements du sous-locataire.

E. Location-gérance

Le Preneur pourra librement donner son fonds de commerce en location-gérance.

Pour être valable, toute location-gérance devra être constatée par acte sous seing privé ou acte notarié, en présence du Bailleur ou lui dûment appelé. Le locataire-gérant devra s'obliger solidairement avec le propriétaire du fonds de commerce au paiement des loyers et charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail, pour une durée d'un trimestre.

Une copie, un exemplaire original ou une expédition, selon le cas, sera remis au Bailleur, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

IV. Modifications du Bailleur

A. Cession de l'immeuble

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie du droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués.

Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du Preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies et sous réserve des aménagements suivants que les parties entendent, d'un commun accord, apporter au jeu des règles prévues par la loi.

Compte tenu des indications données ci-dessus, il est prévu que le Preneur disposera d'un droit de préemption sans faculté de faire réviser le prix de vente, dans la mesure où la vente ne porterait que sur les locaux qui sont loués.

Si la vente envisagée portait sur l'ensemble de l'immeuble où sont situés les locaux loués ou sur d'autres locaux de l'immeuble de manière conjointe, le Preneur ne bénéficiera d'aucun droit de préemption.

Le Bailleur, s'il cède l'immeuble objet du présent bail à un tiers, devra obtenir de l'acquéreur l'engagement de respecter les obligations résultant du présent bail et de ses avenants. Il en informera le Preneur par lettre recommandée avec avis de réception.

Le Bailleur resterait toutefois personnellement tenu du paiement de l'indemnité d'éviction due au Preneur et consécutive à un congé délivré à son initiative, avant le transfert de propriété.

B. Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant. Dans un tel cas, le Bailleur s'engage cependant à faire connaître à l'expropriant l'existence de son Preneur, à peine de tous dommages et intérêts.

C. Démolition ou destruction de l'immeuble

Si les locaux, objet du présent contrat, venaient à être détruits, en totalité par force majeure ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des parties, le présent bail serait résilié de plein droit et sans indemnité, conformément à l'article 1722 du Code Civil. La résiliation prendra effet après que la partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. La résiliation du présent bail emportera extinction totale de celui-ci.

Si toutefois, les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur aurait le choix entre demander la résiliation du bail ou obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, conformément à l'article 1722 du Code Civil.

Dans tous les cas, il n'y a lieu à aucun dommages et intérêts au profit du Preneur.

V. Engagements locatifs

A. Jouissance des lieux

Le Preneur s'engage vis-à-vis du Bailleur à jouir des lieux loués en bon père de famille en respectant leur destination et en prenant toutes les précautions nécessaires pour

que l'exercice de son activité, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués, et ne puisse causer aux parties communes, bâtiments voisins, ainsi qu'aux voisins eux-mêmes, ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice, que ceux-ci soient le fait du Preneur, de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs.

Il n'y aura dans le bien loué aucun animal susceptible d'incommoder des voisins, à peine de dommages et intérêts, et même de la résiliation de plein droit du bail, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur ne pourra entreposer aucun objet ou marchandises dégageant des émanations malodorantes ou dangereuses, ainsi que tout produit présentant des risques d'incendie. Et ne pourra rien entreposer dans les zones de circulations communes de l'immeuble.

Étant donné l'activité exercée, le Preneur respectera les normes acoustiques en vigueur, ainsi que la réglementation municipale en la matière.

Le Preneur exercera directement, sans recours contre le Bailleur, les actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

B. Élection de domicile

Dans l'intérêt réciproque des parties, quant à l'exécution des présentes et de leurs suites, et pour la signification de tous actes relatifs à des actions concernant l'Immeuble les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Travaux – Entretien et réparations

I. Informations travaux

A. États récapitulatifs de travaux

Conformément aux exigences de l'article L 145-40-2, alinéa 3 du Code de Commerce, issu de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite « loi Pinel », le Bailleur a communiqué au Preneur :

- Un état récapitulatif des travaux relatifs aux locaux loués.
- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;

Ces documents se trouvent ci-annexés.

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

B. Accessibilité aux personnes handicapées

L'accès à l'immeuble est possible pour les personnes handicapées. De plus, l'immeuble possède un ascenseur nécessaire à l'accessibilité des différents niveaux par des personnes à mobilité réduite.

II. Travaux à la charge du Preneur

A. Conformité aux prescriptions, réglementations et ordonnances en vigueur

Le Preneur devra :

- Se conformer strictement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail dans les locaux, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité ;
- Faire son affaire personnelle, de tous agréments ou autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de son occupation des lieux ;
- Faire son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Le tout de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

S'il existe ou vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement pris par l'assemblée des copropriétaires.

Au cas où néanmoins le Bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

B. Travaux imposés par l'administration

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou les parties communes ou éléments d'équipements communs de l'immeuble en conformité avec la réglementation (comme l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc...), à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux. Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de « grosses réparations » au sens des articles 605 et 606 du Code Civil. Dans ce différent cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

C. Travaux à la demande du Preneur

Tous les travaux effectués ordinairement à la charge du Preneur seront pris en charge par ce dernier et devront être autorisés par le Bailleur.

Le Preneur souffrira l'ensemble des travaux, quel qu'en soit l'importance et la durée, excédât-elle vingt et un jours, à condition que ces travaux soient exécutés sans interruption et qu'ils aient au préalable fait l'objet d'une concertation entre les parties. Dans un tel cas, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ou réduction de loyer à ce sujet. Toutefois, si ces travaux empêchaient l'exploitation de plus de 25% de la surface louée par le Preneur, celui-ci pourra demander une réduction de loyer correspondant aux surfaces inutilisables et pour toute la durée des travaux.

D. Installation d'étal et enseigne

Le Preneur ne réalisera aucune installation extérieure, tels marquises, enseignes, vérandas, auvents, stores et autres telles qu'application sur les vitres de logos, coordonnées, etc., sans que le Bailleur lui ait donné son accord exprès, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le Preneur aura la possibilité, après agrément écrit du Bailleur sur le lieu et la place de l'enseigne, d'en installer une extérieure portant son nom; celle-ci devra être obligatoirement installée sur un support indépendant du Bâtiment. La pose de cette enseigne sera faite aux frais et risques du Preneur, et il la maintiendra en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Si le Preneur souhaite installer une enseigne lumineuse, il devra obtenir l'accord du propriétaire.

Le Preneur restera seul responsable des accidents et des dégâts causés par ces installations extérieures ou par les enseignes.

A son départ, le Preneur devra enlever, sans dégradation des lieux, les enseignes qu'il aura posées ou installées.

E. Modifications matérielles des lieux loués

Le Preneur n'aura pas la possibilité d'effectuer des travaux affectant les structures internes ou externes des locaux, sauf agrément exprès et écrit du Bailleur.

Si des travaux étaient autorisés par ce dernier, ils seront entrepris obligatoirement, aux frais du Preneur, sous le contrôle de l'architecte ou tout homme de l'Art désigné par le Bailleur et dont les honoraires seront, également, à la charge du Preneur.

A l'expiration du bail, le Bailleur sera en droit d'exiger, aux frais du Preneur, la remise des lieux loués dans leur état d'origine, à la condition que le rétablissement ait été demandé lors de l'autorisation.

III. Travaux à la charge du Bailleur

Par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur se réserve la faculté d'apporter toutes les modifications qui lui plairont à l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions dans les cours ou jardins ou de toute autre manière, le Bailleur s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des lieux loués.

IV. Propriété des travaux

Tous les travaux, améliorations, embellissements et installations apportés aux locaux resteront en fin de jouissance la propriété du Bailleur, sans indemnité quelconque de sa part ; ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif au frais du Preneur, comme indiqué au paragraphe « Modifications matérielles des lieux loués ». La présente disposition ne pourra cependant en aucun cas s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du Bailleur de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander en fin de jouissance la remise des lieux en l'état primitif en cas de travaux non autorisés.

Toutefois, ne sont pas visés par la présente clause tous les appareils mobiles, ceux fixés aux moyens de boulons et, plus généralement, tous les meubles et objets mobiliers ne constituant pas un immeuble au sens des dispositions des Articles 517 et suivants du Code Civil.

A l'expiration du bail, le Preneur ne pourra pas supprimer ces installations sans l'approbation du Bailleur, du fait de leur incorporation à l'immeuble, le Preneur perdant ainsi tous droits de propriété à leur égard.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés au bien loué, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés ; cette disposition ne fera pas obstacle au droit du Bailleur de demander la remise des lieux en l'état primitif pour le cas où les travaux auraient été exécutés sans son autorisation.

V. Réparations

Suivant l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, issu de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite « loi Pinel » et en exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de Commerce, le Bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants. Il y a lieu d'entendre notamment par « grosses réparations », sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code Civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale. Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

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

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

VI. Entretien

Le Preneur tiendra les locaux loués constamment en bon état. Il supportera toutes les réparations visées à l'article 1754 du Code Civil.

Pendant tout le cours du bail, le Preneur s'oblige donc à maintenir :

- L'intégralité des lieux loués en bon état de réparation et d'entretien,
- Il supportera également les réparations rendues nécessaires par suite de la non-exécution des obligations mises à sa charge au titre du présent contrat, des dégradations résultant de son fait, de son personnel ou de sa clientèle.

Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, à l'exception des ascenseurs, des huisseries et du groupe froid qui resteront à la charge du Bailleur, et procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en bon état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Si ceux-ci se trouvent partagés entre plusieurs locataires, les coûts seront répartis au même pourcentage que les charges communes. Le tout devra être maintenu constamment en bon état de propreté et les peintures extérieures dans les parties communes devront être refaites, étant entendu que les frais de ravalement de façades, quel qu'en soit la cause, resteront à la charge du Bailleur.

Le Preneur fera effectuer à ses frais toutes les vérifications réglementaires périodiques relatives à son activité, aux équipements et matériels.

A. Sécurité incendie

Le bâtiment dispose d'une alarme de type 4.

Les parties prévoient que l'entretien de ce dispositif sera à la charge du Preneur au prorata des surfaces occupées.

B. Chauffage / climatisation / ventilation / alarme, ...

Le Preneur devra utiliser les installations de chauffage dont le bien est pourvu à l'exclusion de tout autre mode de chauffage.

Toutefois, à défaut d'installation ou en cas d'installation insuffisante, le Preneur pourra utiliser tout appareil de chauffage individuel, à l'exception des appareils à combustion lente.

Le Preneur s'engage à souscrire les contrats de maintenance nécessaire pour le chauffage, la climatisation, la VMC, l'équipement électrique, le système de désenfumage, le système de sécurité et alarme incendie, les extincteurs, l'accès handicapés, etc... ou à rembourser au Bailleur les montants correspondants à ces entretiens.

Il fera périodiquement et à ses frais ramoner tous les conduits de fumée, de ventilation desservant les lieux loués, et surveiller toutes les installations de chauffage privatif par tout homme de l'Art désigné par le Bailleur.

Le Preneur fera effectuer à ses frais toutes les vérifications réglementaires périodiques relatives à son activité, aux équipements et matériels.

VII. Suspension dans le service des installations de l'immeuble

Si, tout ou partie des services en eau, énergie ou autre, des installations de l'immeuble sont suspendus, le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité du Bailleur qu'elles qu'en soient la cause et la durée. Le Bailleur quant à lui, limitera cette interruption pour un temps minimum sauf si cette interruption ne vient pas de son fait.

VIII. Engagements du Preneur

En outre, le Preneur s'engage à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages et intérêts éventuels, les machines, s'il en existe, devront être munies de tous dispositifs antivibratoires et anti-bruit, de manières à n'occasionner aucune gêne aux voisins.

Le Preneur répondra personnellement de toutes les dégradations et pertes infligées aux lieux loués et devra informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans lesdits lieux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent ; et ce, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre, ou d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance. Le cas échéant, le Preneur devra rembourser au Bailleur toutes les sommes que ce dernier aura eues à verser du fait du trouble de jouissance occasionné par le Preneur.

A l'expiration du bail, le Preneur rendra l'intégralité des lieux loués en bon état de réparations, d'entretien, et de fonctionnement.

Facturation et paiement

I. Dépôt de garantie

Le Preneur versera au Bailleur une somme de 12.264,60 € (douze mille deux cent soixante-quatre Euros et soixante centimes) Hors Taxes à la Valeur Ajoutée, représentant un terme de loyer en principal en garantie des obligations lui incombant et de l'exécution des charges et conditions de la présente location dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil. Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur pendant la durée du bail et il ne fera l'objet d'aucune révision même en cas de renouvellement de la présente location.

Ce dépôt ne sera restituable au Preneur qu'après remise des clés au Bailleur soit au terme convenu, soit à l'expiration du bail renouvelé, soit au départ anticipé du Preneur. Cette restitution se fera dans les deux mois à compter de la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes éventuellement dues au Bailleur ou mises à sa charge au lieu et place du Preneur, sous réserve qu'elles soient justifiées. A défaut de restitution dans ce délai, le dépôt de garantie ou son solde sera productif d'un intérêt légal, de plein droit sans formalité ni mise en demeure.

En aucun cas le Preneur ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

II. Loyer

A. Montant

Ce bail est consenti et accepté moyennant :

- Un loyer annuel de base, susceptible de variations ainsi qu'il sera dit sous le paragraphe « Révision du loyer » de : quarante-neuf mille cinquante-huit Euros et quarante centimes, hors taxes et hors charges.

Ci 49 058,40 € H.T

- Et majoré du montant de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux prévu de 20.00% calculé sur ce loyer de base soit : neuf mille huit cent onze Euros et soixante-huit centimes.

Ci 9 811,68 €

Soit au total, un loyer annuel toutes taxes comprises de : 58 870,08 € TTC

Ce loyer restera toujours net de toutes charges, assurances taxes, impôts, dépenses de travaux pour le Bailleur.

Le loyer ci-dessus fixé sera payable en quatre termes égaux de chacun 14.717,52 € (quatorze mille sept cent dix-sept Euros et cinquante-deux centimes) TTC d'avance les 1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet et 1^{er} Octobre. Le premier paiement aura lieu le jour de la remise des clés soit le 13 juin 2022, et sera calculé prorata temporis.

B. Indexation

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce et R. 145-20 et suivants du même code. Les parties conviennent que la révision prévue à l'article L. 145-38 du Code de Commerce s'opérera par rapport à la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionné à l'article L. 112-2 du Code Monétaire et Financier, applicable en l'espèce, compte tenu de la nature de l'activité exercée par le Preneur.

L'indice de base étant celui du deuxième trimestre 2021, s'élevant à 116.46 l'indice à prendre en compte lors de chaque révision sera celui du même trimestre.

Si l'indice choisi était modifié ou remplacé, le loyer serait révisé en utilisant l'indice modifié ou remplacé et assorti, le cas échéant, du coefficient de raccordement publié par l'INSEE.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, le Preneur sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal au loyer alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

C. Loyer en fin de bail

Si, par erreur, à l'expiration du bail, une facture de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant une prorogation ou renouvellement du contrat par tacite reconduction, sauf à l'effet de toutes dispositions législatives et réglementaires en la matière.

III. Charges récupérables

Suivant l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, issu de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite « loi Pinel », réglementant dorénavant les modalités de répartition des charges, impôts, taxes et redevances liées au bail entre le Bailleur et Preneur :

Le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur en sus du loyer les charges et consommations ci-dessous énumérées, cette énumération devant être considérée comme limitative sauf pour les montants qui pourront évoluer en fonction des coûts réels.

Nature des charges :

Provision Syndic de copropriété	2 700,00 € H.T
Eau : suivant consommation et abonnements	
Électricité : suivant consommation et abonnements	
Téléphonie : suivant consommation et abonnements	

Le Preneur réglera ses consommations d'eau, de télécommunications et d'énergie ainsi que la location des différents compteurs ou abonnements.

En conséquence la contribution des locaux loués est chiffrée à la somme H.T. de deux mille sept cent Euros (2 700 €).

Les charges dues par le Preneur seront payées de la manière suivante : le Preneur versera chaque trimestre en sus du loyer une provision égale au 1/4 de la somme lui incombant au titre du prévisionnel de charges. Lors de la signature du bail, la provision sera calculée « prorata temporis » sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au Preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. Cet état récapitulatif sera adressé au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il aura été établi. À cette occasion, le Bailleur réclamera au Preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

Le Preneur aura accès, sur simple demande, à l'ensemble des factures correspondantes aux charges qui lui seront refacturées.

IV. Impôts personnels et fonciers

Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le Preneur remboursera au Bailleur, aussitôt la parution des avertissements, prorata temporis et en fonction des surfaces exprimées en mètres carrés qu'il occupe, la totalité des impôts fonciers, taxes ou impôts qui leur seraient substitués ou ajoutés dans l'avenir, notamment :

- La taxe de balayage ;
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- La taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.
- Les impositions et charges correspondant à des services dont le Preneur profite directement, notamment les éventuels frais liés à un gardien ou de toute personne assurant l'entretien de l'immeuble.

V. Frais

Tous les frais, droits et honoraires des suites des présentes, seront supportés par moitié entre les parties.

VI. Assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer résultant du présent bail qui s'entend valeur hors taxes entre dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et se trouve exonéré en contrepartie de

tout droit proportionnel d'enregistrement en application des dispositions combinées des articles 257 et 740-I du C.G.I.

Le Bailleur qui a opté pour l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée facturera en conséquence au Preneur le montant de la taxe y afférente, selon le taux en vigueur à chaque échéance, ladite taxe devant lui être réglée en même temps que le loyer lui-même et selon les modalités prévues audit contrat.

VII. Paiement des factures

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur, ou tout autre endroit indiqué par lui par le mode de paiement choisi par le Preneur entre le Chèque bancaire ou postal, le virement bancaire ou postal ou le prélèvement automatique.

Le paiement sera libératoire pour le Preneur uniquement à compter de la constatation effective du paiement ou du crédit sur le compte bancaire ou postal du Bailleur.

A. Garanties

Afin de garantir, de manière constante, le paiement des loyers et des charges, et l'exécution des obligations résultant de ce bail, le Preneur garnira et approvisionnera régulièrement les locaux loués de Matériels et effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes. Observation ici étant faite que ces matériels et effets mobiliers devront appartenir, personnellement, au Preneur.

B. Clause indemnitaire non réductible

Art. 1 - A défaut de paiement du loyer, des accessoires ou des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'Huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% (dix pourcent) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement ou de recettes.

En outre, toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 (quatre) points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Art. 2 – En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total du dépôt de garantie, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice ou dommage résultant des agissements du Preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

Art. 3 – L'indemnité journalière d'occupation à la charge du Preneur en cas de maintien non autorisé dans les lieux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 20%. L'acceptation de cette indemnité par le Bailleur ne pourra

être interprétée comme valant autorisation à posteriori du maintien dans les lieux, et ne pourra être interprétée comme renonciation à toute action en vue de la libération des lieux et à toute action judiciaire de quelle que nature que ce soit.

C. Clause résolutoire

Il sera expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter demeurés infructueux, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'accomplissement de formalités judiciaires. Le Bailleur pourra obtenir de l'autorité compétente l'expulsion du Preneur par simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel. Le Bailleur se réserve la faculté de faire valoir tous droits pour loyers échus et non payés, dommages intérêts et autres frais, sans préjudice de son droit de saisir le Juge de fond, par toutes poursuites ou recours qu'il jugera utiles.

Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les lieux loués, malgré l'ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de leur situation, le dépôt de garantie restera acquis à titre d'indemnité, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

LA PRESENTE CLAUSE CONSTITUE UNE CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE DU BAIL SANS LAQUELLE CELUI-CI N'AURAIT PAS ETE CONCLU.

Assurances et responsabilités

I. Assurance

Le Preneur s'assurera contre l'incendie, les explosions, les tempêtes, les émeutes, les attentats, les actes de terrorisme et de sabotage, la foudre, le dégât des eaux, bris de glace, ses mobiliers, matériels, marchandises, aménagement et installations, (qu'ils soient sa propriété ou qu'ils lui aient été confiés), ainsi que le recours des voisins et des tiers, et plus généralement, contre tous risques quelconques, auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le Preneur devra également assurer à ses frais, sa responsabilité civile pour tous les dommages corporels, matériels pouvant être causés à des tiers. Il maintiendra et renouvellera ces contrats d'assurances durant toute la période du bail, et justifiera de leur acquit à chaque réquisition du Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur venait à apporter une augmentation des risques induits, le Preneur s'engage à en informer sans délai le Bailleur, ainsi qu'à prendre toutes dispositions auprès de son assureur pour que son activité soit assurée de manière complète et satisfaisante. De même, si l'activité exercée entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

Le Bailleur fera son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble.

Les polices d'assurance du Preneur devront en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au Bailleur.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront obligatoirement affectées aux réparations des sinistres ayant lieu dans les locaux.

II. Non-responsabilité du Bailleur

Le Bailleur écarte toute responsabilité, vis à vis du Preneur, dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres manifestations ayant le caractère d'un délit et, plus communément, de désordre causé par des tiers par voie de fait.
- En cas d'arrêt dans le service en eau, énergie et autres des installations de l'immeuble résultant, soit de l'Administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas de force majeure,
- En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du Bailleur, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- En cas d'événement fortuit venant du fait même de ces installations dans les locaux loués,
- En cas d'inondation non prévisibles par les eaux pluviales, fuites d'eau, écoulement par chéneaux et autres circonstances provoquant ces débordements.
- En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil.
- En cas de dégât dû au gel.

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus cités, et de toutes autres éventualités imprévues, excepté son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur. En conséquence, le Preneur contractera toutes assurances indispensables de manière à couvrir l'ensemble de ses responsabilités et que la responsabilité du Bailleur ne soit jamais engagée.

Arrivée et départ des lieux

I. État des lieux

Le Preneur prendra ces locaux à l'état rénové, dûment achevés et en conformité avec les plans et ne pourra exiger du Bailleur aucune réparation ou aucune transformation nécessaire à la destination de son activité.

Un état des lieux sera dressé à la prise de possession des locaux, contradictoirement entre les parties ou par voie d'huissier si l'une des parties l'exige et à frais partagés.

Faute de quoi, le Preneur sera réputé avoir reçu les locaux loués en parfait état, sans qu'il puisse, ultérieurement, en apporter la preuve contraire.

A l'expiration du bail, ou en cas de départ anticipé, lors de la remise des clés, un état contradictoire de sortie des lieux sera établi entre les parties ou par voie d'huissier si l'une des parties l'exige et à frais partagés.

II. Remise des clés

Le Preneur remettra les clés des locaux loués dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fit-elle antérieure à la fin du bail. Tout prétendu délai de faveur ne pourra être invoqué au mépris de la présente stipulation.

La remise des clés par le Preneur et l'acceptation de celles-ci par le propriétaire, ne dispensera pas le Preneur d'acquitter le coût d'éventuelles réparations que ce dernier est tenu de régler en raison des clauses du contrat ou de la loi.

III. Visite des lieux

Durant le bail, le Preneur laissera le Bailleur ou son représentant, son Architecte, ainsi que les entrepreneurs et leurs ouvriers, visiter les lieux afin de constater l'état des locaux loués autant de fois qu'il le jugera nécessaire, sans pour autant que ces visites soient abusives, à charge pour lui d'avertir le Preneur en prenant rendez-vous au moins 48 heures à l'avance.

Sauf cas d'urgence avérée, les visites devront se dérouler pendant les jours d'ouverture de l'établissement du Preneur entre 9 et 17 heures et se dérouleront toujours en présence du Preneur ou de son représentant.

En fin de bail ou en cas de vente de l'Immeuble, le Preneur fera visiter les lieux sur rendez-vous préalable. Cette obligation sera renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire, tant que l'Immeuble ne sera pas vendu. Le Preneur fera visiter les locaux pendant les six mois qui précéderont la fin du bail, dans les mêmes conditions définies ci-dessus.

Dans tous les cas, ces visites seront admises pour toutes personnes munies d'une autorisation du Bailleur ou de son représentant, et accompagnées du gardien de l'Immeuble, le cas échéant

Le Preneur laissera mettre sur la façade une ou plusieurs enseignes indiquant que les locaux sont à vendre ou à louer. En aucun cas, les enseignes visées ci-dessus ne pourront obturer la façade des locaux loués.

Le Bailleur répondra des dégradations produites à l'occasion des visites par les personnes qu'il aurait mandatées.

IV. Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de nouvelle élection du Preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

V. Tolérances

Les tolérances admises par le Bailleur et relatives aux conditions du contrat n'auront aucun effet novatoire, et ne pourront jamais être invoquées par le Preneur comme ayant générées un droit nouveau à son profit. Le Bailleur pourra, toujours et à tout moment, y mettre fin par tous moyens.

VI. Signification

Par dérogation aux dispositions du Décret précité du 30 Septembre 1953 modifié, toutes notifications, demandes et autres prévues par ce Décret, ne seront valablement faites qu'à la personne du Bailleur ou qu'à son domicile.

Les déclarations sanitaires

I. État des risques naturels et technologiques

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement, le Bailleur déclare que les locaux loués dépendent d'un immeuble qui est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques approuvés. Un état des risques naturels et technologiques en date de ce jour a été visé par les parties et est demeuré annexé aux présentes.

En outre, le Bailleur déclare que les locaux loués dépendent d'un immeuble qui n'a subi aucun sinistre, donnant lieu au versement d'une indemnité en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances, du fait d'une catastrophe technologique ou naturelle.

II. Servitudes

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune servitude.

III. Renseignements d'urbanisme

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

IV. Amiante

Aucun matériau contenant de l'amiante n'a été utilisé pour sa réalisation.

V. Plomb

Aucun matériau contenant du plomb n'a été utilisé pour sa réalisation.

VI. Termites

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites et qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

VII. Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur fournira ultérieurement un diagnostic de performance énergétique.

Informations au Bailleur

Les articles L622-13 à L622-17 du Code de Commerce sont applicables aux présentes.

Déclarations du Bailleur

Le Bailleur déclare :

- Qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail.
- Qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause le droit de jouissance résultant du présent bail.
- Qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.
- Qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des dispositions des articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Déclaration du Preneur

De son côté le Preneur déclare avoir la capacité et les pouvoirs de conclure seul le présent bail.

Élection de domicile

Dans l'intérêt réciproque des parties, quant à l'exécution des présentes et de leurs suites, et pour la signification de tous actes relatifs à des actions concernant l'immeuble les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Enregistrement

Le présent bail sera enregistré et les frais d'enregistrement supportés par moitié entre les parties.

L'enregistrement sera effectué par le Bailleur.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires des suites des présentes, seront supportés par moitié entre les parties.

Caution

La caution solidaire susnommée intervenant aux présentes, après avoir pris connaissance du bail qui précède, déclare le ratifier et se porter caution solidairement et indivisiblement du Preneur et s'oblige, avec lui, à l'entière exécution des clauses et conditions du présent bail ainsi que du paiement du loyer et des charges à hauteur de deux (2) termes ainsi que des réparations locatives.

La caution susnommée déclare renoncer au bénéfice de la discussion.

Annexes

- 1) Plan des locaux actuels
- 2) Liste des charges récupérables
- 3) Liste des réparations locatives
- 4) Plan de prévention des risques

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile, à savoir :

Le Bailleur en son siège social

Le Preneur dans les lieux loués

Fait à REIMS, le 01/12/2021 en quatre exemplaires dont un pour l'enregistrement.

Le PRENEUR,
(lu et approuvé
bon pour accord)

Le BAILLEUR,
(lu et approuvé
bon pour accord)

PROJET