



## Administrateurs de biens – Syndic de copropriété

4, rue Saint-Sauveur – 14053 Caen Cedex 4

☎ : 02.31.39.71.01 / ✉ : [negocaen@billet-giraud.fr](mailto:negocaen@billet-giraud.fr)



**SIEGE SOCIAL CAEN**  
Négociation – Gérance - Syndic  
4, rue Saint Sauveur  
14053 CAEN Cedex 4  
☎ 02.31.39.71.11  
✉ : [caen@billet-giraud.fr](mailto:caen@billet-giraud.fr)

**DEAUVILLE**  
Négociation – Gérance - Syndic  
34bis rue Gambetta – BP 46600  
14806 DEAUVILLE Cedex  
☎ 02.31.98.96.17  
✉ : [deauville@billet-giraud.fr](mailto:deauville@billet-giraud.fr)

**MERVILLE FRANCEVILLE**  
Négociation – Gérance - Syndic  
57 Ave de Paris – Les Salines  
14810 MERVILLE FRANCEVILLE  
☎ 02.31.24.79.79  
✉ : [mervillefranceville@billet-giraud.fr](mailto:mervillefranceville@billet-giraud.fr)

N° TVA intracommunautaire FR 41385120985  
Membres de UNIS (Union des Syndicats de l'Immobilier)  
CARTE PROFESSIONNELLE N° CPI 14012016000011122 Délivrée par la CCI de CAEN  
Garantis par la Cie Européenne de Garanties et Cautions 16, rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999-92919 LA DEFENSE Cedex  
N° SIREN 385 120 985 - RCS CAEN B 385 120 985

# BAIL COMMERCIAL

Régi par le décret n°53-960 du 30 Septembre 1953 du Code Civil  
Et de l'article L 145- 5 du Code de Commerce modifié par la loi n° 2014-626 du 18/06/2014

## SAS METLD

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### LE BAILLEUR

La **SCI BDJ**, société civile immobilière au capital de 2.000 €, ayant son siège social au 4 avenue de Cambridge 14200 Hérouville Saint Clair, enregistrée et immatriculée au RCS de Caen sous le numéro 492 838 784 et représentée par Monsieur Yves DUPIN et Madame Jacqueline BILLON en qualité de co-gérants ayant tous pouvoirs à cet effet aux termes des statuts

Ci-après dénommée «**LE BAILLEUR**» d'une part.

#### LE PRENEUR

La **SAS METLD**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 € ayant son siège social au 1 rue Guglielmo Marconi 44800 Saint Herblain, enregistrée et immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 850 901 000 et représentée par Monsieur BELLANGER Dimitri en qualité de président ayant tous pouvoirs à cet effet aux termes des statuts

Ci-après dénommée «**LE PRENEUR**» d'autre part

#### LE REDACTEUR

La **SAS BILLET-GIRAUD Pères et Fils**, société par actions simplifiée au capital de 1.694.000 € ayant son siège social 4 rue Saint Sauveur 14000 Caen, enregistrée et immatriculée au RCS de Caen sous le numéro 385 120 985, titulaire de la carte professionnelle « gestion immobilière » n° CPI 1401 2016 000 011 122 bénéficiant d'une garantie financière délivrée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions sous le numéro 00 958 GES 211 à concurrence de 2.800.000 € et représentée par Monsieur BILLET Charles-Henri agissant en qualité de Directeur Général Délégué ayant tous pouvoirs aux termes des statuts.

Ci-après dénommée «**LE REDACTEUR**»

## IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV :

Par les présentes, le bailleur consent au preneur qui accepte, un bail à loyer commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et aux dispositions de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite loi « Pinel » et au décret n° 2014-1317 du 5 novembre 2014, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

### **I. DECLARATIONS**

Préalablement au bail, les parties déclarent et reconnaissent :

- 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 civils et commerciaux du preneur par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

#### 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.

Il est précisé que si la présente convention intervient entre plusieurs preneurs et plusieurs propriétaires, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation bailleur et preneur au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliquée si le bailleur et le preneur sont des personnes de sexe féminin ou une société.

### **II. DESIGNATION DU BIEN**

Dans un ensemble immobilier cadastré section BP parcelle 66, **soumis au régime de la copropriété**, sis selon le plan cadastral 4 Avenue de Cambridge 14120 Hérouville Saint Clair, le bien ci-après désigné :

- **Lot n° 116** : Au rez-de-chaussée du bâtiment C desservi par le sas et les dégagements de la partie Nord du bâtiment A, puis porte à droite, par le sas commun, porte à droite au fond du sas, un local à usage de bureaux comprenant : entrée, zone d'accueil, deux pièces à usage de bureau, dégagement, local abritant les gaines techniques.  
Et les cent vingt-sept dix millièmes (127/10.000 èmes) des parties communes générales

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, avec tous droits et servitudes apparentes ou occultes, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Le chauffage est **individuel électrique**.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible et que toute différence entre les cotes et les surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

### III. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE - ASL

Aux termes d'un acte reçu par Maître LONGUET Yves, notaire à Caen, en date du 23/12/1993, l'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division. Le syndic de copropriété est le **Cabinet BILLET GIRAUD** situé à Caen 14000 – 4 rue Saint Sauveur.

### IV. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du **1<sup>er</sup> juin 2025** pour se terminer **le 31 mai 2034**.

### V. FACULTE DE RESILIATION 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 (reprise pour construire ou reconstruire), L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-9, 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 du commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'EURL et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une SARL titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code du 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.

### VI. CONDITION PARTICULIERE – RESILIATION PAR ANTICIPATION

De convention expresse entre les parties qui en font une condition déterminante sans laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, il est convenu que le preneur pourra **à tout moment et par dérogation au précédent article**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, notifier au bailleur ou à son représentant, **son intention de mettre fin audit bail sous réserve de respecter un préavis de 6 mois**.

### VII. 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.

## VIII. DESTINATION DES LIEUX LOUES – AUTORISATION

Les locaux faisant l'objet du bail devront être **EXCLUSIVEMENT** consacrés par le preneur à son activité de « **commerce de gros de tous types d'installations et d'équipements concernant la production d'énergie avec la fourniture des services associés** » à l'exclusion de toute autre activité même temporairement.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du bailleur.

Le preneur reconnaît avoir la capacité d'exercer l'activité précitée et faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Les parties sont convenues que le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, se prévaloir des dispositions de l'article L 145-47 du Code de commerce pour adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, ou signifier au propriétaire une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celle prévue ci-dessus.

Le bailleur ne garantit aucune exclusivité ou non-concurrence.

Dès lors, le preneur reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du bailleur, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

## IX. LOYER ET OPTION FISCALE

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.**

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **huit mille quatre cent cinquante-cinq euros et 08 centimes hors taxe (8.455,08 €HT)**, 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 **sept cent quatre euros et 59 centimes hors taxe (704,59 €HT) chacun.**

A ce loyer mensuel, sera ajoutée, à titre de provision sur le remboursement par le preneur au bailleur de la **quote-part d'impôt foncier** afférent aux biens loués, la somme de cent euros hors taxe (**100 €HT**). Cette somme sera ajustée sur initiative du bailleur chaque année, en fonction du dernier avis d'imposition foncier. Celui de l'année 2024 est demeuré ci-annexé aux présentes.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme du loyer, une provision sur les **charges de copropriété** d'un montant de cent cinquante-cinq euros (**155 €**) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Au cas où la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le preneur s'engage à rembourser sur premier appel au bailleur, toutes les sommes qui se révéleraient

nécessaires pour compenser le montant des charges réelles. Un décompte de charges est demeuré ci-annexé aux présentes.

Ledit loyer, charges comprises, sera payable d'avance et chaque début de mois par **prélèvement automatique**. Le preneur accepte et s'engage à remettre au bailleur ou à son représentant un RIB accompagné de l'autorisation de prélèvement et du mandat de prélèvement SEPA, annexés aux présentes, dûment signés.

## X. INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

De convention expresse entre les parties qui en font une condition déterminante sans laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, il est convenu que le loyer sera indexé automatiquement et annuellement de plein droit et sans aucune formalité **chaque 1<sup>er</sup> juin** proportionnellement à la variation en plus ou en moins de **l'indice des loyers commerciaux (ILC)** publié par l'INSEE.

L'indexation sera calculée selon l'indice ILC de référence connu à ce jour à savoir celui du **4<sup>ème</sup> trimestre 2024 d'une valeur de 135,30** et l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

$$\frac{704,59 \text{ €} \times \text{indice ILC du 4<sup>ème</sup> trimestre 2025}}{135,30}$$

Si l'indice d'indexation du même trimestre n'était pas publié à la date anniversaire, la révision automatique interviendrait cependant à titre provisionnel sur la base du dernier indice trimestriel publié. La régularisation s'effectuant lors de la publication de l'indice de référence prévu aux présentes.

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 suppression 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.

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

## XI. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur remet ce jour au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de **SEPT CENT QUATRE EUROS ET 59 CENTIMES (704,59 €)** à titre de dépôt de garantie correspondant à 1 terme de loyer.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au preneur, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu que la somme versée à titre de garantie sera ajustée dans la même proportion que celle du loyer.

## **XII. CHARGES ET CONDITIONS**

### **1) Etat des lieux**

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état autres que celles relevant de ses obligations aux termes des dispositions des 1 et 2 de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties, et joint au bail ou à défaut, conservé par les parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Dans le cas de travaux dans les locaux accordés par le bailleur, un deuxième état des lieux d'entrée sera effectué contradictoirement et amiablement. Il servira de référence pour l'état des lieux de sortie.

**Un état des lieux sera réalisé** entre le bailleur ou son représentant et le preneur **avant le 1<sup>er</sup> juin 2025**. Un exemplaire sera remis aux parties

### **2) Dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux**

Pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, le preneur devra maintenir le local en bon état d'entretien et de réparations quelles qu'en soient l'importance, à l'exclusion de celles que le bailleur conserve à sa charge telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

Conformément aux dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce, le **bailleur conservera à sa charge** :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture limitativement visées à l'article 606 du code civil et les honoraires liés à ces travaux,
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, de mettre en conformité les locaux ou l'immeuble au regard de la réglementation dès lors que ces travaux ressortent du domaine de l'article 606 du code civil.

Les dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparations grosses ou menues et de travaux (à l'exclusion de ceux visées à l'article 606 du Code civil), telles que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, les vitres, les carrelages ainsi que les sanitaires et le bon état de fraîcheur des peintures intérieures et extérieures **incombent au preneur** dans leur intégralité.

**Les dépenses liées aux travaux d'embellissement** y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des locaux, **dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique ou de matériaux équivalents**, seront à la charge exclusive du preneur dans le cas où ce dernier est à

l'origine dudit dépassement et pour la seule part excédant le coût de remplacement à l'identique.

Les dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par **l'autorité administrative**, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, **incombent au preneur** dans leur intégralité.

Tous les travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant **les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des locaux**, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil, **incombent au preneur** dans leur intégralité.

Le preneur devra aviser sans délai par courriel puis par lettre recommandée, 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 en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

### **3) Garnissement**

Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place et à tout moment ce garnissement. Au moment de son départ, le preneur ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués sans avoir effectué au préalable toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

### **4) Changement de distribution et transformations**

Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Dans le cas d'installations effectuées par le preneur dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du bailleur ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de ces installations.

En outre, le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution, ni aucune surélévation pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être faits, aux frais du preneur, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du bailleur et les honoraires conformes au prix du marché de ce dernier seront à la charge du preneur.

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.

### **5) Améliorations**

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits par le preneur dans les lieux mis à sa disposition, même avec l'autorisation du bailleur, deviendront à



la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, **la propriété du bailleur, sans aucune indemnité**, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et **la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur**.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le bailleur aura toujours droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du preneur.

Il est toutefois précisé que 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**.

## **6) 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 (21) 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.

## **7) Etat des travaux**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le bailleur a communiqué au preneur :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel : **Néant**
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût : **Néant**

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.

## **8) Jouissance des lieux**

Le preneur devra jouir 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, odeurs et fumées 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.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire

dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique ou les immeubles voisins alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de la profession et sauf son recours contre l'administration

## 9) Exploitation

Le preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Les locaux devront être constamment ouverts sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

## 10) Etablissement recevant du public – Information

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

### Il existe 5 catégories en fonction du public reçu :

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
<ul style="list-style-type: none"><li>• Plus de 1500 personnes</li><li>• De 701 à 1500 personnes</li><li>• De 301 à 700 personnes</li><li>• Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1<sup>ère</sup></li><li>• 2<sup>ème</sup></li><li>• 3<sup>ème</sup></li><li>• 4<sup>ème</sup></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) Dans cette catégorie le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 5<sup>ème</sup></li></ul>

Un rappel des « **obligations des établissements recevant du public (ERP)** » est annexé aux présentes.

## 11) 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 de l'architecte du Bailleur dont les honoraires conformes au prix du marché 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.

En conséquence, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, **le bailleur transfère au preneur**, les obligations de mise en accessibilité sans que le bailleur puisse s'exonérer de sa responsabilité en ce qui concerne les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

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

Un rappel des « **obligations des établissements recevant du public (ERP)** » est annexé aux présentes.

## **12) Signalement extérieurs**

Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à **poser sur le panneau situé au rez-de-chaussée des parties communes une plaque** indiquant sa dénomination et sa fonction, à la condition expresse que le preneur respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du preneur. Il devra l'entretenir constamment en parfait état.

A la restitution des lieux, le preneur s'engage à retirer toutes traces de scellement ou de colle.

## **13) Impôts – Charges - Taxes**

### **Impôts-Taxes :**

Le preneur acquittera ses contributions personnelles comme notamment sa contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Les taxes locatives comprendront notamment :

- Les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris **les impôts fonciers** afférents au bien loué et les taxes additionnelles à la taxe foncière, la contribution sur les revenus locatifs, 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

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.

#### Charges locatives – Charges de copropriété :

Il est rappelé aux parties ce qui suit :

Aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L.145-40-2 du Code de commerce précisant que « *tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.* », **une liste des charges récupérables est annexée aux présentes.**

Aux termes de l'article L 145-35 du Code de commerce, précisant que « *ne peuvent être imputés au locataire :*

- 1° *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 ;*
- 2° *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 à l'alinéa précédent*
- 3° *Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;*
- 4° *Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;*
- 5° *Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.*

*La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.*

*Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »*

**Pour le cas où le bien loué serait en copropriété** ou viendrait à être mis en copropriété, le preneur remboursera au bailleur **l'intégralité des charges de copropriété** afférente au bien loué y compris les prestations fournies par le bailleur et les travaux exécutés par le bailleur ou éventuellement par la copropriété, à l'exclusion des charges définies à l'article R145-35 du Code de commerce

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de **celles**

engagées pour les parties privatives occupées par le preneur et leurs équipements et constituant les locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux locaux selon répartition au prorata de la surface des locaux .

De la même manière, le preneur supportera la quote-part afférente aux locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Le preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article 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.

Dans le cas où ce remboursement viendrait à être interdit par une disposition légale, le preneur devra payer au bailleur, à titre d'augmentation de loyer, une somme égale à celle remboursée par lui la dernière année de l'exécution de la clause, le loyer d'origine ayant été fixé en tenant compte de cette charge exorbitante de droit commun.

**Il est rappelé aux parties**, que le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme du loyer, une provision sur les **charges de copropriété**.

#### **14)Consommation d'eau, de gaz et d'électricité**

Le preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux mis à disposition, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparations desdits compteurs.

#### **15)Assurances**

Le preneur souscrira 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 délais 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.

Il est rappelé au preneur, que l'assurance PNO (propriétaire non occupant) souscrite par le bailleur, sera intégrée dans les charges de copropriété.

### **16) Cession - Sous-location**

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail 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. Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. La cession ne pourra avoir lieu qu'après paiement de tous les loyers et charges dus au bailleur.

Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

**En cas de cession de droit au bail autorisée**, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire 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 ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. En cas de modification des statuts de la société preneuse ou cessionnaire (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc ...) elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification le changement intervenu sous peine de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

**En cas de sous-location autorisée**, le preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du bailleur, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le preneur du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible. En conséquence, la sous-location sera consentie par le preneur, à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

## **17) Démolition de l'immeuble - expropriation**

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du bailleur et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du locataire si la destruction lui était imputable.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail

## **18) 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. Le bailleur s'engage à prévenir le preneur au moins 48h avant sauf en cas d'extrême urgence.

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.

## **19) 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 et 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 parfait état 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.

Si les lieux loués n'étaient pas effectivement rendus libres du fait du preneur pour la date d'expiration du présent bail, ce dernier supportera une astreinte de CENT EUROS (100,00 EUR) par jour de retard, sans que ce règlement l'autorise à différer son départ.

## **20)Signification**

Toutes significations, demandes et autres ne seront valablement faites qu'à la personne du bailleur et à son domicile ou de son représentant, et ce par voie extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception.

### **XIII. 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, **le présent bail sera résilié de plein droit** un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extrajudiciaire au preneur de régulariser sa situation. A 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 judiciaire** compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte 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%).

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 ;
- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

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 le 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.

#### XIV. CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, **les sommes dues par le preneur seront majorées** de tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant **une période de 15 jours ouvrés**.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance et le dépôt de garantie, resteront acquis au bailleur, à titre de premiers dommages-intérêts.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

#### XV. CLAUSE DE NON EXCLUSIVITE

Le bailleur se réserve le droit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur. Il se réserve également le droit de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du preneur.

Cette clause est un des éléments impulsifs et déterminants qui a conduit les parties à convenir du bail.

#### XVI. IMMATRICULATION – AVERTISSEMENT

Le preneur est informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre National des Entreprises (RNE), 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 l'indemnité d'éviction.

Le preneur s'engage à remettre au bailleur ou son représentant son extrait KBIS (y compris pour les établissements secondaires ou complémentaires) dans **un délai d'un mois à compter de la date de prise d'effet des présentes.**

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 la succession.

#### XVII. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire <sup>et</sup>

indivisible, notamment en cas de décès du preneur avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations. 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.

## **XVIII. TOLÉRANCE**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

## **XIX. LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC**

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.

## **XX. 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.

## **XXI. 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.

## **XXII. LITIGE ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

A défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter de l'exécution des présentes, ou de l'interprétation de l'une quelconque de ses dispositions seront soumises au Tribunal de Grande instance.

## **XXIII. FRAIS ET HONORAIRES**

Le preneur paiera tous les frais, droits, enregistrement éventuel et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence **y compris les frais de renouvellement de bail** et les honoraires de commercialisation. Le preneur reconnaît que le montant desdits frais et honoraires a été porté à sa connaissance préalablement à la signature des présentes.

Le preneur ou ses ayants droits, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

La négociation et la rédaction des présentes ont été assurées par le Cabinet Billet-Giraud Pères et Fils, 4 rue Saint Sauveur CAEN. Les honoraires d'un montant de **quatre cent cinquante euros hors taxe (450 €HT)**, majorés de la TVA au taux actuel de 20%, soit **cinq cent quarante euros toute taxe comprise (540 €TTC)**, seront supportés par le preneur et payable le jour de la signature des présentes.

## XXIV. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

### 1) Etat des risques et pollutions

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le bailleur informe le preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux objets du présent bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, selon état joint au présent bail.

Le bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux objets des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

Une copie de l'état des risques en date du **30/04/2025** demeure annexée aux présentes.

### 2) Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le **permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997**.

Une copie du diagnostic amiante établi par **NORMANDIE DIAGNOSTICS** le **21/02/2022** demeure annexée aux présentes.

### 3) Diagnostic De Performance Energétique

Les articles L.134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation prévoient que le propriétaire doit tenir à la disposition du locataire, un document intitulé « Diagnostic de Performance Energétique » qui indique la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée des parties privatives, ainsi qu'une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance énergétique.

Le Diagnostic de Performance Energétique **a pu être établi** par **NORMANDIE DIAGNOSTICS** le **21/02/2022**. Une copie est annexée aux présentes.

### 4) Termites

Le rédacteur informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble. Le bailleur de l'immeuble déclare ne pas avoir à ce jour effectué auprès de la Mairie une déclaration relative à la présence de termites dans l'immeuble.

### 5) Radon

Le bien se situe dans une commune se trouvant en zone 1

## **6) Vigilance environnementale**

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée. De son côté, le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation. Le preneur ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux fondée sur le non-respect de cette obligation.

## **XXV. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs tels qu'indiqués en tête des présentes.

## **XXVI. ENVOI ELECTRONIQUE**

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom.

Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et le rédacteur de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

## **XXVII. 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.

**Fait à Caen, le 23 mai 2025**

En 1 exemplaire unique et original de 21 pages, signé électroniquement

**LE BAILLEUR**

La SCI BGJ représentée par Madame BILLON Jacqueline

**LE BAILLEUR**

La SCI BDJ représentée par Monsieur DUPIN Yves

**LE PRENEUR**

La SAS METLD représentée par Monsieur BELLANGER Dimitri

**LE REDACTEUR**

La SAS BILLET-GIRAUD représenté par Monsieur BILLET Charles-Henri