

## **BAIL COMMERCIAL**

Régi par les articles L 145 et suivants du Code de Commerce,  
le Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 pour les articles non codifiés et  
les dispositions de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite loi Pinel

### **ENTRE LES SOUSSIGNES,**

La **FONCIERE ADP**, S.A. au capital de 27 680 000 Euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° B 390 169 092, dont le siège social est sis à PARIS (75002) 8 rue de Port-Mahon, représentée par la Société **CATINVEST SAS** immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 393 327 002, au capital de 23 473 920 Euros dont le siège social est sis à PARIS (75002) 8, rue de Port Mahon, elle-même représentée par Madame Clarisse **CAZORLA**, Directrice Patrimoine France, dûment habilitée aux fins des présentes,

ci-après dénommée "**LE BAILLEUR**" d'une part,

**ET**

**LE CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS** dit le CNAM Etablissement public à caractère scientifique culturel et professionnel, placé sous la tutelle du Ministère de l'Education Nationale de la Recherche et de la Technologie sis 292 rue Saint Martin à Paris (75003) représentée par Monsieur Olivier **FARON**, Administrateur Général en exercice, dûment habilité en vertu du pouvoir annexé aux fins des présentes,

ci-après dénommée "**LE PRENEUR**" d'autre part,

### **IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le Bailleur donne par les présentes en location au Preneur qui accepte les lieux désignés ci-après situés dans un immeuble à Paris (75003) 55 rue de Turbigo dont il est propriétaire.

#### **ARTICLE I - DESIGNATION :**

1 - Au 2<sup>ème</sup> étage, un local à usage de bureaux d'environ 274 m2 composé de dix pièces, d'une entrée et de sanitaires ainsi que lesdits lieux existent et comportent 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 visités. Les surfaces sont délimitées sur un plan annexé aux présentes.

2 - Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

3 - Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces résultant de tout plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

## **ARTICLE II - DESTINATION AUTORISATIONS :**

4 - Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement comme bureaux administratifs du CNAM.

5 - Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au Bailleur.

6 - La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie de l'activité précitée.

7 - Le Preneur fera en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent à l'activité exercée dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux. Il devra faire certifier par les organismes agréés par la Préfecture de Police de Paris et ses services la conformité légale des locaux et de leurs installations d'électricité et éventuellement de gaz et autre en considération du commerce exercé dans les lieux pour ce qui concerne les normes de sécurité contre l'incendie, l'hygiène, l'aménagement des accès, les normes d'aération et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public pour le cas où cette réglementation serait applicable.

## **ARTICLE III - DUREE**

8 - Le bail sera conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour se terminer le 31 décembre 2026.

En l'état de la réglementation du statut des baux commerciaux, le Preneur dispose d'un droit unilatéral de résiliation triennale pendant le cours du bail à charge pour lui d'en aviser le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire. Par dérogation à l'article L.145-9 du Code de Commerce, les parties conviennent que tout congé délivré tant par le Bailleur que par le Preneur dans le cadre du présent bail et de ses renouvellements le sera exclusivement par acte extra-judiciaire.

## **ARTICLE IV - LOYER**

9 - La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel en principal de **123 300 Euros H.T HC** (CENT VINGT-TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS Hors Taxes et Hors charges) que le Preneur s'oblige à payer, avec les taxes y afférentes, par trimestre et d'avance. Les trimestres commenceront les PREMIER janvier, PREMIER avril, PREMIER juillet et PREMIER octobre.

10 - Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur : loyer, charges et remboursements de toutes natures seront payées par virement bancaire du Preneur sur le compte du Bailleur.

11 - Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à paiement d'intérêt au taux de 2 % par mois, à courir jusqu'à paiement complet et qui sera ajouté au loyer du trimestre suivant, sans faire obstacle à l'application des dispositions de l'article XIII "Clause résolutoire". Pour l'application des 2 %, tout mois commencé sera compté dans son entier.

12 - Le loyer est soumis à la T.V.A.

13 - Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, proportionnellement à la variation de l'indice national des activités tertiaires (I.L.A.T) publié par l'I.N.S.E.E.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail.

14 - L'indice de comparaison servant au calcul de l'indexation sera l'indice publié le même trimestre de l'année suivante.

15 - La première indexation du loyer aura lieu à la première date anniversaire de la prise d'effet du bail et sera immédiatement exigible.

16 - Si la publication de l'indice national des loyers commerciaux auquel il est fait recours pour indexer le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors applicables, relatifs à un ou plusieurs produits ou service ayant une relation directe avec l'objet du contrat ou l'activité du Preneur, et/ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un Expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme Experts par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

17 - Si ladite liste n'existe plus, l'Expert sera pris sur la liste de la Cour de Cassation.

18 - Cet Expert sera désigné par l'accord des parties ou, au besoin par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS rendue sur requête de la partie la plus diligente.

19 - Si l'Expert désigné ne veut pas ou ne peut pas déterminer l'indice de remplacement dans le délai ci-dessus prévu, il sera procédé à la désignation d'un autre Expert suivant les modalités ci-dessus (accord des parties, ou à défaut, ordonnance, ou à défaut, tirage au sort.)

20 - L'Expert ainsi désigné ne sera tenu au respect d'aucune formalité et devra faire connaître son choix de l'indice de remplacement dans un délai de trois mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi, et ce au moyen d'une lettre recommandée adressée à chacune des parties des présentes.

21 - La lettre recommandée au moyen de laquelle l'Expert aura fait connaître le nouvel indice choisi, tel que fixé par la loi, sera annexée de plein droit, au bail et à tous ses avenants ultérieurs pour former, avec ses pièces, la convention des parties et d'exécuter comme telle.

22 - Les honoraires et frais de l'Expert et de sa désignation seront supportés en partie égale par le Bailleur, d'une part, et d'autre part, par le Preneur.

23 - Le Bailleur déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

#### **ARTICLE V - DEPOT DE GARANTIE**

24 - Le CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS, dit le CNAM étant un établissement Public National dépendant de l'Etat, un dépôt de garantie ne peut se cumuler avec le paiement des loyers à terme à échoir.

#### **ARTICLE VI - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE**

25 - Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir strictement.

26 - Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement quelles que soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer, de ce chef. Il en sera de même en ce qui concerne tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le Preneur.

27 - Il devra user des lieux loués en bon père de famille et se conformer au règlement de l'immeuble.

28 - Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel. Le Preneur déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur.

29 - Il devra aviser le Bailleur immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

30 - Le Preneur ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une surcharge supérieure à 250 Kg/m<sup>2</sup>.

31 - Le Preneur souscrira tous abonnements à l'eau, à l'électricité et au téléphone, en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, sans garantie du Bailleur et de façon que ce dernier ne soit jamais inquiété à ce sujet.

32 - Il ne pourra exiger du Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt dans les fournitures d'eau, d'électricité ou dans le fonctionnement du téléphone, quelle qu'en soit la cause.

33 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

#### **ARTICLE VII - CONDITIONS D'EXPLOITATION**

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

## ARTICLE VIII - AMENAGEMENT

35 - Il ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de murs ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le Preneur le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'Architecte du Bailleur ou un organisme de contrôle désigné par le Bailleur, sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du Preneur.

36 - Le Preneur remplira vis-à-vis de toutes administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le Bailleur ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations. Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux, aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

37 - En tout état de cause, le Preneur ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du Bailleur et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

38 - Le Preneur devra fournir au Bailleur avant toute intervention de travaux :

- un descriptif précis des travaux envisagés
- noms, adresses, téléphones des entreprises intervenantes y compris ceux de l'Architecte
- les attestations d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle et les attestations de qualification O.P.Q.C.B. de ces derniers.

39 - Le Bailleur ne pourra donner son accord qu'au vu desdits documents.

40 - A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur resteront, sans indemnité, la propriété du Bailleur, à moins que ce dernier ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'Architecte du Bailleur, aux frais du Preneur.

## ARTICLE IX - ENTRETIEN ET REPARATIONS

41 - Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses, sans distinction, sauf celles désignées par l'article 606 du Code Civil, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance en état de réparations et d'entretien.

42 - Le Preneur s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations (fût-ce par vétusté), toutes installations, canalisations, appareils, fermetures, et plus généralement tous les éléments composant les lieux loués, sans exception

43 - Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place lesdites prestations et travaux le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

#### **ARTICLE X - GARANTIE**

44 - Il devra tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre à toute époque du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.

#### **ARTICLE XI - IMPOTS, TAXES ET CHARGES**

45 - Le Preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter ses contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts à la charge des locataires.

Par ailleurs, le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, sa quote part de tous droits ou taxes afférentes aux locaux loués, même incombant au Bailleur, tels que la taxe sur les bureaux, la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage.

46 - Le Preneur devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

47 - Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du Preneur ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le Preneur au Bailleur sur justificatif.

18 - D'un commun accord entre les parties, le Preneur remboursera au Bailleur, la quote-part des charges afférentes à toutes les charges et prestations fournies par le Bailleur et se rapportant à l'immeuble à savoir : l'entretien de l'immeuble et de sa façade, le nettoyage et l'entretien des parties communes, les abonnements et consommation d'eau et d'électricité des parties communes, l'entretien et la réparation des canalisations et chauffage, l'entretien la réparation des systèmes d'accès à l'immeuble, à l'exception des dépenses liées aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Est annexé aux présentes l'inventaire de répartition des catégories de charges, taxes, impôts et redevances.

49 - La contribution du Preneur aux charges locatives sera calculée proportionnellement à la surface des locaux objets du présent bail par rapport à la surface totale de l'immeuble loué.

La quote-part des charges supportées par le Preneur s'établit ainsi :

dépense engagée X nombre de tantièmes du local soit : Euros X 15 472

nombre de tantièmes de l'immeuble

100 000

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme de loyers, le Bailleur se réservant la faculté de modifier le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges. Cette provision est fixée au départ à la somme annuelle de **3 800,00 Euros hors taxes** (TROIS MILLE HUIT CENTS euros hors taxes).

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction du relevé établi par le gérant de l'immeuble ou le Bailleur lui-même.

50 - Le locataire s'acquittera enfin de l'ensemble de ses consommations (eau, gaz, électricité, etc...).

L'eau sera fournie au Preneur dans les lieux loués et il aura le droit d'en user comme il convient à concurrence de ses besoins personnels sans pouvoir rendre le Bailleur responsable des interruptions qui pourraient se produire dans le service en cas de gelée ou pour toutes autres causes. Si des compteurs divisionnaires sont installés dans les lieux loués, il devra au Bailleur la consommation d'eau enregistrée par le compteur au tarif de la Compagnie Générale des Eaux.

Les locaux loués n'ayant pas de compteur divisionnaire, le Preneur remboursera sa quote-part dans la consommation d'eau. En cas d'abus constaté dans la consommation d'eau, le Bailleur se réserve le droit d'obliger le Preneur, à toute époque, à faire installer à ses frais, à l'endroit désigné, un branchement individuel au réseau de distribution de l'eau.

51 - Il est précisé que les charges locatives correspondent aux prestations fournies par le Bailleur, calculées à leur prix de revient.

52 - Les charges seront payables trimestriellement dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article IV ci-dessus.

53 - Le Bailleur effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au Preneur un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée.

54 - Au cas où pour une raison quelconque le Preneur serait amené à quitter les locaux, objet du présent bail, le montant correspondant au solde de charges jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le Bailleur jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

55 - Le Bailleur déclare avoir réalisé les travaux suivants au cours des trois dernières années (2014 -2017) :

- la remise en peinture de l'escalier principal,
- la remise en peinture de l'escalier de service,
- le changement de la cabine de l'ascenseur,

S'agissant des trois années à venir, le Bailleur précise qu'il envisage de faire réaliser

- Le traitement et le ravalement de la façade intérieure sur cour de l'immeuble,
- le changement de la batterie de boîtes aux lettres,
- la mise aux normes du système d'accès à l'immeuble.

## ARTICLE XII - ASSURANCES

56 - Le Preneur devra faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux, sans aucune exception, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France.

57 - Il devra s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

58 - Il devra renoncer et faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur.

59 - Il devra s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers à sa jouissance par voie de fait ou autrement.

60 - Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du Preneur devront être signalés à la Société Bailleresse et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le Bailleur que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par le Preneur.

61 - Le Preneur devra acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes aux dites polices.

62 - Il devra justifier à première demande du Bailleur de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférent.

63 - Il devra prévenir immédiatement le Bailleur par lettre recommandée, de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

64 - Le Preneur devra aussi assurer sa responsabilité civile, souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ou ses véhicules pourraient être victimes, le Bailleur déclarant, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et déclinant toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir aux véhicules remisés, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

65 - Le Preneur devra rembourser au Bailleur, à hauteur de la quote-part du lot loué, l'assurance que le Bailleur aura souscrite pour l'immeuble.

## ARTICLE XIII - RESPONSABILITE - RECOURS

66 - Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

67 - En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le premier pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.

68 - En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble.

69 - Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail étant résilié de plein droit et sans indemnité.



70 - En cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur et plus généralement de toutes sources d'énergie et fluide quelconque.

71 - En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

72 - Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au Bailleur dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

73 - En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable de marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

#### **ARTICLE XIV - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

74 - Les obligations résultant du présent bail pour le locataire constitueront pour ses ayants-droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.

#### **ARTICLE XV - CESSION - SOUS-LOCATION**

75 - Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce, et sous réserve du respect du droit de préférence du Bailleur mentionné ci-après. En cas de cession du fonds de commerce, le projet de cession devra être notifié au Bailleur au moins deux mois avant la signature de l'acte, soit pour que celui-ci exerce son droit de préférence dans les conditions décrites ci-dessous, soit dans le cas contraire, pour qu'il puisse exercer son contrôle sur les conditions et la régularité de la cession, notamment compte-tenu des dispositions du présent bail.

76 - Une expédition ou un exemplaire original de l'acte de cession devra leur être remis sans frais pour eux. Sauf en cas d'exercice du droit de préférence, le Preneur restera garant, solidaire et indivisible, de l'exécution, par son cessionnaire et les propriétaires successifs du fonds, de l'ensemble des clauses et conditions du bail, dont le paiement des loyers et des charges. Cette garantie solidaire et indivisible s'appliquera également à toute indemnité d'occupation ou autre somme qui resterait due au Bailleur à quelque titre que ce soit. Les dispositions ci-dessus s'appliqueront non seulement à toute cession du fonds, mais aussi à tout apport ou donation de ce dernier.

77 - En cas de faillite ou de règlement judiciaire, la cession du droit au bail par le syndic, le débiteur, assisté du syndic ou de l'Administrateur de la Société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

78 - Le Preneur ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Le Preneur restera le seul locataire vis-à-vis du Bailleur et fera son affaire du respect par son sous-locataire de l'ensemble des obligations au titre du bail et des différents documents complémentaires (Cahier des Charges, Règlement Intérieur, Association des Commerçants...).

79 - En tout état de cause, 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.

80 - 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.

#### **ARTICLE XVI - VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX**

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

82 - Dans ce cadre, le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués, tout enseigne ou écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

83 - Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectuées par le Preneur. Le montant en sera dressé par l'Architecte du Bailleur auquel les parties contractantes donnent mandat irrévocable. Ce montant sera réglé par le Preneur au Bailleur au jour de l'établissement dudit constat.

#### **ARTICLE XVII - TOLERANCE - MODIFICATIONS**

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

85 - Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

## **ARTICLE XVIII - CLAUSE RESOLUTOIRE**

86 - A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer et charges ou d'exécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat, de ses avenants ou de jugements s'y rapportant, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet après un mois, et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

87 - Si au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur, sera due au Bailleur.

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

## **ARTICLE XX - ENREGISTREMENT**

89 - Le Preneur paiera tous les frais des présentes. Les Parties pourront, si elles le souhaitent et d'un commun accord, soumettre l'acte à la formalité d'enregistrement dont le coût sera supporté par le Preneur qui s'y engage.

## **ARTICLE XXIII - FRAIS**

90 - Tous les frais résultant du présent bail ou qui en seraient la suite, sont à la charge du Preneur. En cas de défaut de paiement du Preneur, le Bailleur sera bien fondé à lui réclamer le remboursement des frais de commandement d'huissier et tous autres frais liés au recouvrement de sa créance. En cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétitifs, les honoraires de ses Avocats.

## **ARTICLE XXIV - ELECTION DE DOMICILE**

91 - Pour l'exécution des présentes, le Bailleur élit domicile à son Siège Social et le Preneur dans les lieux loués.

**Fait à PARIS en deux exemplaires**

Le

**LE PRENEUR**

**LE BAILLEUR**

### **ANNEXES :**

- Inventaire des charges,
- Plan des locaux,
- ERNMT,
- Diagnostic de Performance Energétique,
- Diagnostic Amiante.