



DÉLIBÉRATION N°2025-25

SIGNATURE D'UN BAIL POUR L'AGENCE ARSUD DE SAINT-LAURENT-DU-VAR

Le jeudi 19 juin 2025 à 14h00, les membres du Conseil d'Administration d'Arsud, régulièrement convoqués, se sont réunis en visioconférence.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Michel BISSIÈRE - Josy CHAMBON - Marion COUTRIS - Michaël DIAN - Adeline DUMON -
Richard GALY - Bruno GENZANA - Roland MAY - Clémence PARODI - Virginie PIN - Gilles RIPERT

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Sophie JOISSAINS a donné sa procuration à Michel BISSIÈRE
Élodie PRESLES a donné sa procuration à Roland MAY
Patrick RANCHAIN a donné sa procuration à Marion COUTRIS
Jean-Pierre RICHARD a donné sa procuration à Richard GALY
Alexandra TIMÁR a donné sa procuration à Michaël DIAN

ÉTAIENT ABSENTS :

Chantal EYMEOD - Michel KELEMENIS - Edward de LUMLEY - Muriel MAYETTE-HOLTZ

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération n°2021-23 du Conseil d'Administration d'Arsud du 15 avril 2021 adoptant la délocalisation de l'antenne du parc de matériel de Saint-Laurent-du-Var,

VU la délibération n°2021-35 du Conseil d'Administration d'Arsud du 16 septembre 2021 adoptant la délégation de pouvoir du conseil d'administration à son président,

VU la délibération n°2025-14 du Conseil d'Administration d'Arsud du 5 mars 2025 adoptant le Budget Primitif 2025,

VU l'arrêté N°PERSO21/116 du 16 septembre 2021, notamment son article 3, portant délégation de signature à Monsieur Laurent GENRE,

Considérant :

- Les missions d'Arsud et particulièrement l'assistance technique aux acteurs culturels régionaux par le soutien logistique,
- Que ces missions visent à accompagner les acteurs culturels dans une logique d'équilibre territorial,
- La volonté d'Arsud de développer une offre de service, notamment en ce qui concerne la location de matériel de spectacle et l'activité de production sur les territoires des Alpes-Maritimes et de l'Est-Var,

- Que la délibération n°2021-23 du conseil d'administration d'Arsud autorise le Président à signer un bail pour la location d'un bâtiment, ou toute convention d'occupation, temporaire ou définitive,

Le Président propose au Conseil d'Administration :

- D'entériner la signature du bail professionnel conclu avec la SCI DUCO pour l'occupation des locaux sis 26 Allée des Géomètres, Quartier des Iscles, Zone industrielle secteur D, 06700 SAINT-LAURENT-DU-VAR, du 01/05/2023 au 30/04/2029 (bail en annexe),

Les crédits correspondants sont prévus aux chapitres 011 et 012 du budget d'Arsud.

Après avoir délibéré, adopté à l'unanimité.

Fait à Bouc-Bel-Air, le 19 juin 2025

Le président du Conseil d'Administration
Monsieur Michel BISSIÈRE



BAIL PROFESSIONNEL

(RÉGI PAR L'ARTICLE 57 A DE LA LOI DU 23 DÉCEMBRE 1986)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **SCI INDUCO**, Société Civile Immobilière au capital social de 92 993,90 euros ayant son siège social situé 308 chemin des Vallières 06 610 La Gaude immatriculée le 04/ 02/ 1991 au registre du commerce des sociétés de Grasse sous le numéro SIREN 380 806 943. Représentée par son gérant en exercice Monsieur **COTTO Jean-Paul** dûment habilité aux fins des présentes.

CI-APRES DENOMME "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

Et

L'établissement public local culturel **ARSUD- L'OUTIL DES ARTS ET SPECTACLE** dont le siège est situé Carrefour de la Malle CD 60 13 320 Bouc-Bel-Air non immatriculée au RCS dont le numéro SIREN est 281 300 046.

Représentée par **BISSIÈRE Michel**, né le 26/10/1961 à AVIGNON, agissant en sa qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un procès-verbal du Conseil d'Administration en date du 16 septembre 2021

Lui-même représenté pour les présentes par Monsieur **GENRE Laurent**, délégation de signature en annexe 10.

CI-APRES DENOMME "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est précisé ce qui suit :

« les Locaux » désigneront les lieux loués, objet du présent acte, tels que définis et décrits à l'article « désignation » du présent acte.

« l'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

« Le BAILLEUR » et « le PRENEUR » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête du présent acte, sous ces termes.

Le BAILLEUR et le PRENEUR pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

« Le Bail » désignera le présent acte et ses annexes dans leur globalité.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le BAILLEUR est propriétaire des Locaux sis **26 allée des Géomètres (06 700) SAINT LAURENT DU VAR** ci-après désignés faisant l'objet du présent Bail.

Les Locaux sont à usage d'entrepôt et bureaux et dépendent d'un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété.

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés.

Les Parties déclarent et reconnaissent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du présent Bail, lequel constitue au sens de l'article 1110 du Code civil, un contrat conclu de gré à gré entre les Parties.

Les Parties déclarent et reconnaissent que l'exposé fait partie intégrante du présent Bail.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIIT

Par le présent acte, le BAILLEUR donne à Bail à loyer au PRENEUR, qui accepte, les Locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux professionnels régi par l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986, sous réserve que le PRENEUR en remplisse les conditions, aux clauses et conditions ci-après stipulées que le PRENEUR s'engage à exécuter et accomplir.

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION

Les locaux sont situés dans un immeuble sis dans la commune de Saint Laurent du Var, 26 allée des géomètres quartier des Iscles, Zone industrielle secteur D.

Références cadastrales :

Section	N°	Lieudits	Surfaces
AE	22	LES ISCLES	2ha 79a 95ca

- statut juridique de l'Immeuble :

L'Immeuble n'est pas la propriété du BAILLEUR.

- règlements particuliers applicables à l'Immeuble

Règlement de copropriété de l'Immeuble (Annexe n°1)

Le PRENEUR reconnaît avoir eu connaissance du règlement préalablement à la signature du Bail

Les Locaux dépendent d'un immeuble collectif et sont ainsi composés :

Local d'activités d'une superficie approximative de **160m2** situé en rez-de-chaussée + **80m2** de mezzanine représentant le lot numéro **26** .

LG

JL

- 2 emplacements de parking extérieurs privés
Tels qu'ils sont représentés sur le plan ci-annexé (**Annexe n° 2**).

Les surfaces ci-dessus indiquées sont des surfaces locatives

Le PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance des Locaux et de l'Immeuble pour les avoir visités en vue de conclure le présent acte.

Toute erreur soit dans la désignation ou la composition des Locaux ainsi que toute différence entre les surfaces indiquées ci-dessus ou résultant du plan annexé et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent et dont le PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance.

De convention expresse entre les Parties, les Locaux forment un tout unique et indivisible.

DELIVRANCE

Le PRENEUR déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent Bail, toutes informations utiles sur l'état des Locaux et de l'Immeuble et accepter de se faire délivrer les Locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au BAILLEUR d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations.

Le PRENEUR, qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du Bail, tous éléments nécessaires et utiles à son consentement éclairé, reconnaît que les Locaux lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent Bail.

En conséquence, il s'engage à faire son affaire à ses frais, sans recours contre le BAILLEUR, de tous éventuels aménagements ou prescriptions spécifiques à son activité dans le respect des stipulations du Bail relatives aux travaux.

Le PRENEUR devra également faire son affaire à ses frais, sans recours contre le BAILLEUR, du respect des prescriptions particulières qui peuvent ou pourront lui être imposées pour son occupation.

ÉTAT DES LIEUX

État des lieux d'entrée

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire signé des deux parties sera établi et annexé au présent contrat. (*Annexe 7*)

État des lieux de sortie

Une visite contradictoire des lieux sera effectuée lors du départ du PRENEUR, également en présence des deux parties, lesquelles établiront et signeront un état des lieux.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, ce en tenant compte de l'usure normale.

État des lieux par huissier de justice

A défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties à l'entrée ou à la sortie du PRENEUR, il sera dressé par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié (ou les frais étant supportés par la partie qui aura empêché l'établissement de l'état des lieux contradictoire entre elles)

16

16

ARTICLE 2 - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **SIX** années entières et consécutives qui commenceront à courir le **01 MAI 2023** pour se terminer le **30 AVRIL 2029**.

Il cessera dans les conditions fixées par la législation. Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans Il est établi par écrit.

Résiliation -Congé

Toutefois, il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- Par le PRENEUR, à tout moment, sous réserve de prévenir le BAILLEUR six mois à l'avance ;
- Par le BAILLEUR, au terme du contrat, sous réserve de prévenir le PRENEUR six mois à l'avance.

Le délai de préavis, quel qu'il soit, courra à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. A l'expiration de ce délai, le PRENEUR sera déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

Si le BAILLEUR souhaite ne pas renouveler le présent contrat, il devra en conséquence en informer le PRENEUR dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, soit au plus tard le **30 OCTOBRE 2028**.

Tacite reconduction

A défaut de congé notifié dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures pour la même durée.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux présentement loués, objet du présent contrat, sont destinés à un usage exclusif de bureaux et stockage.

Le PRENEUR pourra exercer dans les lieux les activités suivantes : **Administration publique (tutelle)
des activités économiques**

Le PRENEUR devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité, et à l'usage exclusif précisé, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'Immeuble.

Le BAILLEUR garantit la conformité de la destination contractuelle ci-dessus stipulée aux règles d'urbanisme mais ne confère au PRENEUR aucune garantie quant à l'obtention de toute autorisation administrative spécifique qui serait nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie de son activité et dont ce dernier accepte en toute connaissance de cause de faire son affaire personnelle, à ses seuls frais, risques et périls, la non-obtention d'une telle autorisation ne pouvant en aucun cas être la cause d'une résiliation par anticipation du Bail, ni d'une remise en question des conditions du Bail, et notamment de ses conditions financières.

Le PRENEUR s'oblige à se conformer, à ses frais exclusifs, à toute prescription légale, réglementaire, administrative ou autre relative tant aux activités qu'il exercera dans les Locaux qu'à l'occupation des Locaux et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous les travaux lui incombant à ce titre, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet, et à payer toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent à l'activité exercée dans les Locaux et à leur utilisation.

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions réglementaires et contractuelles applicables à l'Immeuble et notamment le règlement de copropriété dont une copie est demeurée ci-jointe.

Il devra s'assurer de la compatibilité de tout matériel situé dans les Locaux avec les prescriptions susvisées.

Il ne pourra réclamer au BAILLEUR aucune modification ni aucuns travaux pour mise aux normes des Locaux ou de leurs installations et équipements, même si cette mise aux normes résulte d'une exigence législative ou réglementaire et ce même par dérogation à toutes mesures législatives ou réglementaires mettant ces modifications ou travaux à la charge du propriétaire à l'exception des mises aux normes afférentes à des travaux mentionnés à l'article 606 du code civil, à savoir : « celles des gros murs et des voutes, le rétablissement des couvertures entières, celui des murs de soutènement et de clôture en entier ».

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, notamment de la part des autres occupants de l'Immeuble ou du voisinage. En conséquence, le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous griefs qui seraient faits au BAILLEUR à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le PRENEUR s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage, dans l'Immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR ou les éventuels colataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le PRENEUR serait tenu d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée.

ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIÈRES

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions, énumérées ci-après, que le PRENEUR s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du BAILLEUR ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

LG

4-1 LOYER

Fixation du loyer

La présente location est consentie et acceptée à compter de l'entrée en vigueur du présent contrat, moyennant un loyer annuel en principal, hors charges, fixé à **TRENTE MILLE EUROS HORS TAXES (30 000€ HT)**.

Ledit loyer est payable trimestriellement et d'avance, le PRENEUR s'oblige à payer, par virement bancaire, au BAILLEUR ou à son mandataire par terme d'avance, la somme de **SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES (7 500€ HT)**.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer et ses accessoires au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire en quatre termes de paiement égaux et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, par virement bancaire. Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au BAILLEUR de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Indexation conventionnelle

Le loyer initial mentionné ci-dessus sera indexé de plein droit au terme de chaque année de location, soit le **01 MAI** en fonction de la variation de **ILAT** l'indice de référence des activités tertiaires par **L'I.N.S.E.E.**

Les indices de références sont respectivement l'indice du **troisième trimestre 2022** dont la valeur s'établit à **124,53** et celui du même trimestre de chaque année.

La révision prendra effet de plein droit sans qu'il soit besoin d'aucune formalité préalable.

Si un loyer trimestriel ne pouvait être réajusté à une date d'échéance en raison d'un retard dans la publication des indices, le PRENEUR paierait au BAILLEUR pour cette échéance un loyer égal au dernier loyer payé, qui revêtira alors un caractère provisoire. Le rajustement et le règlement de toute différence devront intervenir dès qu'aura été calculé le montant définitif de l'indexation.

Au cas où, pour une raison quelconque, l'indexation prévue au présent article ne pourrait plus s'appliquer en tout ou partie (par exemple en raison de sa contrariété à une mesure législative ou réglementaire ou à une solution jurisprudentielle, ou encore en raison de la cessation de publication de l'indice) les Parties conviennent de lui substituer une nouvelle formule d'indexation conforme aux prescriptions de la loi et aussi proche que possible des conditions convenues au présent Bail.

Dans l'hypothèse où les Parties constateraient l'illicéité de l'indice ci-dessus retenu **ILAT**, elles conviennent d'ores et déjà de ne pas remettre en cause l'indexation jusque-là appliquée et de substituer à l'indice illicite l'indice conforme aux prescriptions de la loi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter et sur l'éventuelle adaptation du jeu de la nouvelle clause, les Parties s'en remettront à la décision d'un expert qui sera désigné, sur requête de l'une d'elles, par ordonnance du président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble. L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire commun des Parties et rendra sous un

LG

JK

mois à compter de la réception par lui d'un dossier complet, sauf prorogation d'un commun accord entre les Parties, un avis écrit dont, de convention expresse, celles-ci s'engagent dès à présent à accepter les conclusions sans recours possible. Les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les Parties.

La présente clause d'indexation s'appliquera de la même façon à l'indemnité d'occupation qui pourrait être due en vertu du Bail ou par l'effet de la loi.

4-2 PROVISIONS

4-2.1 Provision pour charges

En sus du loyer, le PRENEUR sera tenu de verser au BAILLEUR sa quote-part dans les charges suivantes :

Fixation et paiement des charges :

Les charges seront payées en même temps que le loyer principal, par provisions trimestrielles et feront l'objet d'une régularisation annuelle. La provision est fixée à la somme de **DEUX CENT SOIXANTE DIX EUROS HORS TAXE (270€HT)**, ré ajustables chaque année pour correspondre à environ 1/4 des charges.

Le BAILLEUR remettra au preneur un état récapitulatif de ces charges dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges.

Le montant des charges sera fixé chaque année par le BAILLEUR en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

Le BAILLEUR s'engage, tant en son nom qu'en celui de la société gestionnaire à faire appel aux prestataires les mieux placés sur le marché, afin que les charges soient les plus basses possible.

Le PRENEUR pourra se faire communiquer les factures des prestataires pour les postes dont il lui est demandé d'assurer le remboursement au BAILLEUR, ou dont ce dernier lui demande d'assumer le paiement.

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'Immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'Immeuble. En cours de Bail, le BAILLEUR sera tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Le présent article, *l'annexe 8* et complété par l'article 13 ci-après relatif aux travaux, constitue, de convention expresse entre les Parties, l'inventaire, des catégories de charges, impôts, contributions, taxes et redevances liés au Bail, et règle leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

4- 2.2 Provision pour taxe

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes contributions, impôts, taxes et redevances afférentes à l'Immeuble et aux Locaux, liées à leur usage ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, alors même que le BAILLEUR en est le redevable légal et, notamment, si elles sont dues, la taxe sur les bureaux, notamment la loi finances 2023, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et non ménagères et les frais de rôles afférents auxdites taxes ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance de même nature

LG

JC

qui pourrait être créé, substitué ou modifié ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales.

Il est convenu que le PRENEUR prendra à sa charge l'intégralité de la taxe foncière, dont le montant TOTAL s'est élevé sur le dernier avis d'imposition à **DEUX MILLE CINQ CENT SOIXANTE QUINZE EUROS HORS TAXE (2 575€HT) (Annexe 5)**.

La provision trimestrielle relative à la taxe foncière est comme un accord fixée à hauteur de SIX CENT QUARANTE QUATRE EUROS HORS TAXES (644 €HT).

4-3 FISCALITE DU BAIL

Le loyer et ses accessoires seront assujettis à la T.V.A.

Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

4-4 RETARDS DE PAIEMENT

À défaut de paiement par le PRENEUR du loyer, des accessoires ou d'une somme exigible, et quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire.

En outre, toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de cinq (5) points, et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet du présent acte et de la survenance du terme.

Le tout sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire ci-après convenue.

4-5- REDEVANCE TRIMESTRIELLE

Détail du règlement à effectuer par virement bancaire par le PRENEUR à chaque terme :

LOYER CONTRACTUEL	7 500€
PROVISION CHARGES	270€
PROVISION TAXE FONCIÈRE	644€
MONTANT TOTAL HORS TAXES	8 414€
TVA 20%	1 500€
TOTAL TOUTES TAXES COMPRISES	9 914€

La répartition des charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier est réalisée au prorata de la surface exploitée, éventuellement pondérée. La surface exploitée s'entend comme celle mise à la disposition du LOCATAIRE. A cet effet, il est précisé que le LOCATAIRE ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

Si en fonction de la catégorie des dépenses, la surface exploitée est pondérée, le BAILLEUR communique au LOCATAIRE ces pondérations.

CONDITION PARTICULIERE :

Par convention et dérogation, le BAILLEUR consent au PRENEUR une franchise du loyer et de ses provisions pour charges et taxe pour la période du 01 mai 2023 au 31 mai 2023 inclus, dans le cadre de la réalisation de travaux d'aménagement des LOCAUX.

Le PRENEUR devra s'acquitter du premier règlement à compter du 01 juin 2023.

4-6 DÉPÔT DE GARANTIE

Fixation du dépôt de garantie

Aux fins de garantir la bonne exécution de ses obligations, le PRENEUR versera un dépôt de garantie, dont le montant a été négocié préalablement, correspondant à DEUX MOIS de loyer hors taxes et hors charges, en garantie du paiement des loyers, charges, taxes et accessoires, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent Bail, des réparations et travaux à sa charge et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

Le PRENEUR verse ainsi à ce jour au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui donne quittance, la somme de **CINQ MILLE EUROS (5 000€)**

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le PRENEUR versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

Il pourra être immédiatement affecté par le BAILLEUR, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le PRENEUR en vertu du présent Bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du PRENEUR.

Au départ du PRENEUR, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le PRENEUR des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le PRENEUR de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent Bail.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du BAILLEUR sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification du transfert de propriété au PRENEUR, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

En aucun cas le PRENEUR ne pourra faire de compensation entre le dépôt de garantie et les loyers et accessoires, y compris lors de son départ.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du PRENEUR, il sera procédé, si bon semble au BAILLEUR, à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances.

Ces stipulations constituent une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bail n'aurait pas été consenti.

LG

NC

Restitution du dépôt de garantie

Le dépôt ainsi versé sera restitué au PRENEUR en fin de bail, après complet déménagement et remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restantes dues au BAILLEUR et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du PRENEUR, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Affectation du dépôt de garantie

En aucun cas, l'existence de ce dépôt ne pourra dispenser le PRENEUR du paiement, à leur date, des sommes dues au BAILLEUR et notamment, en fin de contrat, du paiement des derniers mois de loyer et charges.

De convention expresse, ce dépôt de garantie ne produira aucun intérêt au profit du PRENEUR.

ARTICLE 5- CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail professionnel est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires et de droit que le PRENEUR et le BAILLEUR s'obligent à exécuter.

5-1 Exploitation

5-1-1 Garnissement

Le PRENEUR s'engage à ce que les lieux loués soient constamment garnis de matériels, mobiliers pendant la durée du bail, en qualité et en valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

5-1-2 Conditions d'exploitation

Le PRENEUR s'engage à ce que les lieux loués soient maintenus en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le PRENEUR pourra installer des enseignes extérieures portant son nom et la nature de son activité dans le respect de la réglementation, et sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres uniquement sur les faces du balcon et non en façade.

Le PRENEUR veillera à ce que soit assuré aux frais de qu'il appartiendra (autre que le BAILLEUR) l'enlèvement des ordures et déchets qui ne seraient pas évacués par les services municipaux.

Toutes autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires pour l'activité exercée dans les lieux devront être obtenues, et l'exploitant des lieux loués devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, et de manière générale à toutes les règles relatives à son activité, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le PRENEUR veillera à ce que son activité et son personnel ne cause aucun dommage aux voisins, le tout de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou recherché à ce titre.

Le PRENEUR devra immédiatement signaler au BAILLEUR les fuites d'eau, court-circuit ou incidents de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher les dégâts, le preneur restant responsable de sa négligence ou du défaut d'entretien à ce titre.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la surveillance de ses locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués.

5-2 Entretien - Réparations - Travaux

Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée de son occupation et à effectuer toutes réparations, à l'exception des grosses réparations prévues à l'article 605 et 606 du code civil.

Le PRENEUR devra en outre rembourser au BAILLEUR, si ce dernier était amené à en faire l'avance aux lieu et place du PRENEUR, les dépenses et coûts de travaux qui incombent à ce dernier en vertu du présent Bail.

Le PRENEUR ne pourra opérer, tant au moment de la conclusion du bail qu'en cours de bail, aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement, ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

Ces travaux seront réalisés sous sa responsabilité, selon les règles de l'art, il devra respecter tous les règlements d'administration, de police, de sécurité et autres, ainsi que les règles édictées par tous les permis et autorisations que son installation ou ses aménagements entraîneraient, le tout sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR si ce dernier y a convenance.

Il est précisé que ces travaux ne devront pas porter atteinte au gros œuvre ni compromettre la solidité de l'immeuble.

Préalablement au commencement des travaux, le preneur devra soumettre au BAILLEUR tous plans et devis lui permettant d'apprécier la nature et l'étendue des travaux envisagés avant de faire connaître leur approbation.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toutes réparations à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR entretiendra également les robinets en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état de toutes réparations de quelque nature que ce soit et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, le tout relativement aux plomberies, menuiseries, serrurerie, carrelages, peintures, appareils sanitaires et en général tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le propriétaire de l'existence, dans les lieux loués, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail de l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictée par l'Administration en ces différents domaines seront entièrement à la charge du PRENEUR qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR, excepté les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mise en conformité avec la réglementation du bien loué ou de l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil.

Tous embellissements, améliorations, réparations, travaux quelconques effectués par le PRENEUR dans les lieux loués accèderont, de plein droit et sans formalité, au BAILLEUR en fin de jouissance au titre du présent bail et de tous ses renouvellements éventuels, sans indemnité d'aucune sorte, à moins que le BAILLEUR ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, ce qu'il pourra exiger de celui-ci, même s'il a autorisé lesdits travaux. Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que cloisonnements par exemple, qui n'ont pas été immobilisés par incorporation, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par nature, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en bon état, dès cet enlèvement.

CLAUSE PARTICULIERE

Le PRENEUR déclare expressément prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent.

En conséquence de ces engagements sans lesquels le BAILLEUR n'aurait pas contracté, le PRENEUR renonce expressément à mettre en jeu la responsabilité du BAILLEUR relative à son obligation de délivrance, sauf si l'existence d'un ou plusieurs vices cachés venait à être révélée en cours d'exécution du bail.

Tous les travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail de l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines seront entièrement à la charge du PRENEUR qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

5-3- Impôts, taxes et charges, contributions propres au PRENEUR

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au BAILLEUR, le PRENEUR satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et acquittera les impôts, contributions et taxes dont il est le redevable légal et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à première demande du BAILLEUR, notamment à l'expiration du Bail, avant tout déménagement.

Il fera également son affaire exclusive de toutes dépenses de maintenance, de réparation, de mise en conformité et s'il y a lieu de remplacement, quelle qu'en soient les causes y compris pour vétusté, des installations, équipements, matériels et mobiliers par lui mis en place dans les Locaux.

Il souscrita directement tous abonnements pour l'alimentation des Locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

Le PRENEUR devra justifier du paiement de ces dépenses lui incombant directement sur demande du BAILLEUR et en tout cas huit jours au moins avant son départ de manière que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à leur sujet.

ARTICLE 6 – ASSURANCES

6-1 – Assurances devant être souscrites par le PRENEUR

Le PRENEUR devra souscrire auprès des compagnies notoirement solvables des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, agencements et embellissements, même immeubles par destination et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes,

les dégâts des eaux et le bris de glace des Locaux, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour des sommes suffisantes les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

En outre, le PRENEUR devra supporter le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le BAILLEUR, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au prorata de la surface des Locaux.

Les polices d'assurance du PRENEUR devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du PRENEUR, quant bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR remet au BAILLEUR une attestation émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il a d'ores et déjà souscrit ses polices garantissant les risques locatifs.

Il devra au surplus adresser au BAILLEUR dans les dix (10) jours à compter des présentes :

- une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée,
- la justification du quittancement des primes afférentes.

Le PRENEUR sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittancement des primes auprès du BAILLEUR, chaque année.

Le PRENEUR devra déclarer sans délai de à son propre assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le PRENEUR s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au BAILLEUR et/ou au syndicat des copropriétaires du fait de l'inobservation par le Locataire des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR et/ou au syndicat des copropriétaires, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, le sous-locataire devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le BAILLEUR et le syndicat des copropriétaires.

Si les activités exercées par le PRENEUR venaient à entraîner pour le BAILLEUR, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

6-2 – Renonciation à recours

Le PRENEUR déclare renoncer à tous recours, en cas de sinistre, contre le BAILLEUR et ses assureurs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

Le BAILLEUR déclare renoncer à tous recours, en cas de sinistre, contre le PRENEUR et ses assureurs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

6-3 – Règlement et exécution des polices

Le PRENEUR sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le PRENEUR s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des Locaux et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Ce contrôle sera effectué aux frais du PRENEUR par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS...).

Le PRENEUR devra justifier de ses contrats à la demande du BAILLEUR, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Le PRENEUR fera établir annuellement les certificats de contrôle Q4 (incendie) et Q18 (électricité) et s'oblige à procéder sans délai à tous travaux indispensables et à mettre les lieux dans l'état permettant d'obtenir des certificats vierges de toute observation, auprès d'organisme de contrôle de son choix et les transmettra au BAILLEUR ; faute de quoi, il supportera toutes surprimes qui seraient réclamées au BAILLEUR.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au PRENEUR par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du BAILLEUR au lieu et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, il est convenu que le présent acte vaut transport au profit du BAILLEUR de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par le présent acte au BAILLEUR ou à son mandataire pour signification à qui besoin sera.

CONDITIONS D'OCCUPATION

ARTICLE 7 – REGLES GENERALES D'OCCUPATION DES LOCAUX

Le PRENEUR devra occuper les Locaux paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'Immeuble, des lois et règlements et de manière générale de toutes prescriptions légales, réglementaires et contractuelles relatives à son activité, de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Le PRENEUR maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

Le PRENEUR ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

LG

JC

En toute hypothèse, il est interdit au PRENEUR :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties communes non comprises dans la présente location.
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement,
- de placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux,
- de faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.
- de faire une installation en saillie de marquises, vérandas, auvents quelconques, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris stores, plaques et enseignes non expressément autorisés, et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'Immeuble. Toutefois, le PRENEUR pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le BAILLEUR et s'il y a lieu par la copropriété, aux endroits indiqués par le BAILLEUR et le cas échéant sous réserve des autorisations administratives que le PRENEUR devra requérir à sa diligence et à ses frais. Il appartiendra au PRENEUR de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du PRENEUR ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Les autorisations qui lui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci en raison des accidents qui pourraient survenir du fait de ces installations.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'Immeuble.

Il pourra utiliser les installations de fluides existantes à ses frais, risques et périls ; il devra dès lors souscrire à ses frais tous contrats d'abonnement et acquitter directement auprès des compagnies concessionnaires les coûts de ses consommations ainsi que tous autres frais qui pourront en découler.

Le PRENEUR devra se conformer, au règlement de copropriété comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires dont le BAILLEUR devra lui avoir donné connaissance.

Le PRENEUR s'interdit d'effectuer des travaux affectant les parties communes de l'Immeuble sans autorisation expresse et préalable donnée tant par le BAILLEUR que par la copropriété, ces autorisations devant être demandées à ses frais exclusifs.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les Locaux. Il aura à sa charge toutes les transformations et travaux quelconques nécessités par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute réclamation ou action de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les

LG

JC

modalités de l'occupation par lui desdits Locaux, de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuelles afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des Locaux ou à l'exercice de son activité dans lesdits Locaux.

Le PRENEUR respectera strictement pour l'enlèvement de ses déchets, les consignes et l'organisation mises en place par le BAILLEUR, s'interdisant tout stockage, même provisoire, en dehors des emplacements destinés à cet effet.

Lors de l'installation du PRENEUR dans les Locaux, le BAILLEUR fera réaliser, le cas échéant, la signalétique du PRENEUR sur les équipements (totem, panneaux, boîtes aux lettres...) prévus à cet effet ainsi que la mise à jour de la programmation de la partie interphonie et contrôle d'accès, aux frais du PRENEUR.

7-1 – Tolérances

Toutes les tolérances de la part du BAILLEUR quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du PRENEUR.

D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée. Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous signature privée. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le BAILLEUR restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

7-2 – Renonciation à recours contre le BAILLEUR

Outre les renonciations à recours prévues à l'article 6 ci-dessus au titre des risques assurés par le BAILLEUR, le PRENEUR renonce à tout recours et à toute réclamation contre le BAILLEUR, son mandataire et le syndicat des copropriétaires :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement toute partie commune de l'immeuble le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le BAILLEUR ou son mandataire ou le syndic de copropriété
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du PRENEUR.

Le PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR et ses assureurs, son mandataire et au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

ARTICLE 8 – RESPECT DES LOIS, REGLEMENTS ET PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

Le PRENEUR devra se conformer aux lois et règlements, notamment en ce qui concerne la voirie, l'hygiène, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, l'accessibilité ainsi qu'à celles qui

pourraient être imposées par toutes autorités administratives et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité ou à l'usage des Locaux, de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative applicable à son activité.

ARTICLE 9 – VISITE DES LOCAUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants et tous techniciens désignés par lui, pénétrer dans les Locaux afin d'y constater leur état, effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du PRENEUR, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence manifeste, le BAILLEUR devra aviser le PRENEUR de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du Bail, le PRENEUR devra également laisser visiter les Locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ; il devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les Locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des Locaux ou de l'Immeuble dont ils dépendent.

ARTICLE 10 – RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du LOCATAIRE, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

ARTICLE 11 – OCCUPATION PERSONNELLE – SOUS-LOCATION

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Le PRENEUR devra occuper et exploiter personnellement et en permanence les Locaux.

Il est interdit au PRENEUR :

- de concéder directement ou indirectement la jouissance des Locaux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et même à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance ;

- de sous-louer même partiellement les Locaux, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse et préalable du BAILLEUR qui en fixera alors les conditions et devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Le PRENEUR qui envisagerait de sous-louer les Locaux devra requérir l'autorisation du BAILLEUR en joignant à sa demande faite par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, les éléments d'identification du candidat sous-locataire (nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse personnelle, adresse professionnelle actuelle ou dénomination, siège social, Siren, Siret, code APE) et les conditions de la sous-location envisagée (désignation des parties des locaux concernés, activités envisagées, durée, prix et toute condition particulière).

Dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la notification, le BAILLEUR devra faire connaître au PRENEUR sa décision. Le BAILLEUR conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Le défaut de réponse du BAILLEUR dans le délai d'un mois, vaudra acceptation par le BAILLEUR de la sous-location.

Le BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au BAILLEUR, à l'initiative du PRENEUR ou du futur sous-locataire, au moins 15 jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Le projet de contrat de sous-location devra être joint à cette convocation. Le BAILLEUR disposera d'un délai de quinze jours à compter de la réception de la lettre (1ère présentation) pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte.

Le défaut de réponse du BAILLEUR pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

En cas de renouvellement du contrat de sous-location, le BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte, selon les mêmes formes et délais.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

Le PRENEUR principal restera seul obligé envers le BAILLEUR de l'exécution de toutes obligations du bail.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du PRENEUR, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

En tout état de cause et en cas d'accord du BAILLEUR pour la sous-location projetée, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire de son sous-locataire jusqu'à la fin du présent bail. Le PRENEUR restera, en outre, seul tenu du paiement du loyer et des charges ainsi que du respect par son sous-locataire de toutes les obligations du présent bail notamment le respect de l'activité autorisée.

Il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Locataire, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du BAILLEUR, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « article 6- Assurances » ci-dessus.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au BAILLEUR, dans les dix jours suivants sa signature.

Il est ici précisé, en tant que de besoin, que le sous-locataire n'aura aucun droit direct vis-à-vis du BAILLEUR, le PRENEUR conservant l'intégralité du droit au renouvellement à son bénéfice et ce même

LG

JK

en cas de sous-location partielle, de convention expresse entre les parties, et que la sous-location s'éteindra automatiquement par le départ du PRENEUR qui l'aura consentie.

ARTICLE 12 – TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques et autres télécommunications équipant les Locaux, ledit PRENEUR s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

ENTRETIEN – TRAVAUX

ARTICLE 13 – ENTRETIEN ET MAINTENANCE DES LOCAUX

Le PRENEUR aura, tant lors de son installation que pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements, et de son occupation, l'obligation :
de maintenir les Locaux, leurs équipements et installations techniques et tous accessoires, en parfait état d'entretien, de réparations, de mise ou maintien aux normes avec toutes réglementations applicables, et de remplacement de quelque nature que ce soit (à l'exclusion des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du code civil, qui demeurent à la charge exclusive du BAILLEUR), sans que le BAILLEUR ne soit contraint d'intervenir,
et d'exécuter à ses frais et sous sa responsabilité les travaux correspondants, à charge d'obtenir du BAILLEUR, en fonction de la nature des travaux, l'autorisation préalable et par écrit prévue à l'article 15 ci-après.

A défaut pour le PRENEUR d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le BAILLEUR et restée sans réponse pendant trente (30) jours, le BAILLEUR pourra faire exécuter ces mesures, mais le PRENEUR en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Le PRENEUR veillera tout particulièrement au bon état de fonctionnement et de propreté de tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, ventilation) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, rideaux, stores, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries...

Le coût de remplacement des éléments d'équipement est à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Il sera responsable des accidents causés par ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder, conformément à la réglementation, à l'entretien de sa climatisation ou tout autre équipement en souscrivant un contrat annuel qu'il devra produire au BAILLEUR ou à défaut devra rembourser auprès du BAILLEUR le montant correspondant au prorata d'un contrat collectif de substitution qu'il aurait été amené à souscrire. Le PRENEUR s'oblige à communiquer au BAILLEUR le rapport des contrôles périodiques obligatoires.

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux, objet du présent Bail, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement

LG



supportés par le PRENEUR qui s'y oblige. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse pas être recherchée.

A défaut d'exécution des travaux dus par le PRENEUR, trente jours après une mise en demeure transmise par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, , sans pouvoir prétendre en discuter le prix et sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux des parties d'utilité collective, qui seront exécutées par le BAILLEUR s'imposeront au PRENEUR, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et au prorata de la surface des Locaux.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le BAILLEUR doit intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le PRENEUR sera tenu d'en informer le BAILLEUR sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du BAILLEUR.

Le BAILLEUR est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

Le PRENEUR sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les Locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le BAILLEUR.

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

Information du Bailleur

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

ARTICLE 14 – TRAVAUX A L'INITIATIVE DU BAILLEUR OU DE TIERS

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le BAILLEUR (et la copropriété le cas échéant) jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du PRENEUR, le BAILLEUR s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au PRENEUR et pour lui assurer en permanence un libre accès aux Locaux.

Le PRENEUR devra faire place nette à ses frais et dans les plus brefs délais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les

LG

MC

compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le BAILLEUR (et la copropriété de l'Immeuble le cas échéant) aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du PRENEUR.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le BAILLEUR estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

ARTICLE 15 – TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR – ACCESSION – RETABLISSEMENT

15-1 – Le PRENEUR supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Le PRENEUR ne pourra toutefois opérer aucune démolition, construction, surélévation, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement de gros murs, de plafonds ou de planchers, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR adressera au BAILLEUR, préalablement à tout début de réalisation de tous travaux soumis à autorisation préalable, sous la forme recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus,
- un calendrier prévisionnel de réalisation des travaux.,
- le dossier de demande d'autorisation de construire le cas échéant (déclaration de travaux, demande de permis de construire et/ou de démolir),
- la liste des assurances devant être souscrites,
- hors travaux d'aménagement intérieur n'affectant pas la structure, notamment les gros murs ou les planchers, un rapport écrit émanant d'un bureau de contrôle, notoirement connu, aux termes duquel celui-ci confirmera que les travaux ne portent pas atteinte à la solidité de l'Immeuble existant et de ses principales structures et que, par voie de conséquence, ils peuvent être réalisés sans inconvénient ni danger ; le Bureau de contrôle du PRENEUR aura au minimum les études et le suivi des prestations suivantes : solidité des ouvrages existants et créés, sécurité des personnes, délivrance d'attestations sur la conformité des installations électriques de climatisations et autres éventuellement.

Lorsque l'autorisation du BAILLEUR est nécessaire, celle-ci devra intervenir dans les trente (30) jours ouvrés suivant la réception de ce dossier, le silence du BAILLEUR dans ce délai valant refus d'autorisation des travaux envisagés.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de tous certificats, études et autorisations de toute sorte (administrations, architectes, voisinage, ...) qui seraient nécessaires à la réalisation des travaux autorisés. Le BAILLEUR s'engage, s'il autorise les travaux, à signer toute demande d'autorisation requise auprès de toutes autorités ou tous autres documents raisonnablement requis pour la réalisation des travaux que lui présentera le PRENEUR et/ou apporter toute assistance au PRENEUR.

Le PRENEUR aura seul qualité pour donner les instructions nécessaires aux entreprises, signer les marchés de travaux, régler leurs factures, agréer les sous-traitants, prononcer la réception des travaux et liquider les comptes de chantier.

Le PRENEUR devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates. Si les travaux réalisés devaient relever des garanties décennales, il souscrira les assurances prescrites par la réglementation applicable et veillera, sous sa responsabilité, à ce que les entreprises intervenantes fassent de même.

Tous les travaux du PRENEUR devront être exécutés dans le strict respect de la réglementation applicable et des règles de l'art, le tout, de manière que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit.

Pour assurer un suivi des travaux soumis à autorisation préalable, le BAILLEUR pourra s'il le juge utile recourir à tout tiers en particulier tout architecte et/ou bureau de contrôle, et/ou, tout autre homme de l'Art pour suivre la réalisation des travaux, les honoraires de ce représentant étant alors à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR devra fournir après exécution des travaux, les attestations de paiement des primes définitives des diverses polices d'assurances devant être souscrites pour la réalisation desdits travaux, les plans de récolement des ouvrages exécutés, le rapport final sans réserve du bureau de contrôle, les DIUO.

Le bureau d'études et la maîtrise d'œuvre du PRENEUR devront, à l'achèvement des travaux, fournir un constat de bonne fin et, s'il y a lieu, il devra être justifié par le PRENEUR au BAILLEUR de la délivrance du certificat de conformité ou tout autre document en tenant lieu conformément à la réglementation en vigueur.

Le PRENEUR garantira le BAILLEUR de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages résultant des travaux du PRENEUR.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR, avec ou sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront pas lieu de la part du BAILLEUR à une quelconque indemnité au profit du PRENEUR.

15-2 – Tous embellissements, améliorations, constructions et installations faits par le PRENEUR dans les Locaux resteront, à la fin du présent Bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité à la charge de ce dernier.

Ce dernier se réserve le droit de demander au PRENEUR, à son départ, le rétablissement des Locaux en tout ou partie dans leur état primitif aux frais du PRENEUR.

ARTICLE 15 BIS – RENOVATION ENERGETIQUE

Préalablement, les Parties conviennent que les dispositions du présent article constitue une annexe environnementale au sens de l'article L.125-9 du code de l'environnement et des textes subséquents qui permet de satisfaire aux exigences de l'article L.111-10-3 du code de la construction et de l'habitation et notamment du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019.

L'objectif est de permettre aux Parties à titre amiable, sans contrainte et sans sanction, d'améliorer la performance énergétique et environnementale des Locaux Loués et de l'Immeuble. (*Annexe 8*)

ARTICLE 16- INFORMATIONS ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

16-1 Amiante

Les Locaux loués ayant été construits avant le 1^{er} juillet 1997, ils sont concernés par les dispositions du décret N°96-97 du 7 février 1996 et des textes subséquents relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du code de la santé publique, le BAILLEUR déclare avoir constitué le dossier technique amiante défini à l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique et remet au preneur la fiche récapitulative prévue au même article dudit code, ce que celui-ci reconnaît.

Le rapport a été établi le 16/12/2013 par la société VERIDIAG 17 avenue nouvelle 06 100 Nice.

Page 22 sur 37

BAIL PROFESSIONNEL
SCI INDUCO / ARSUD
SARL M IMMOPRO

16

Accusé de réception en préfecture
013-281300046-20250619-2025-25-DE
Date de réception en préfecture 19/06/2025

Ce document est annexé aux présentes (*Annexe3*).

16-2- Etat des Risques et Pollution

Conformément à l'article L.125 -5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-5 ou de l'article L 128-2 du Code des Assurances, le BAILLEUR de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En conséquence, il a été dressé un état des risques datant de moins de 6 mois sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état datant de moins six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance :

Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, visés à l'article L.125-2 du Codes des Assurances.

Le rapport a été établi le 02/03/2023 par VERIDIAG 17 avenue nouvelle 06 100 Nice. Ce document est annexé aux présentes. (*Annexe 3*)

16-3 Diagnostics de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L126-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi ; les Locaux entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par le décret numéro 2021-872 du 30 juin 2021 et codifiées à l'article R 126-15 du même code :

Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des Locaux.

16-4 – Risques de pollution – informations sur l'éventuelle existence d'une pollution des sols et ou d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

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

Le PRENEUR s'oblige également à informer le BAILLEUR, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les Locaux ou l'Immeuble.

Si ses activités devaient le conduire à utiliser des produits présentant un danger à ce titre, il s'engage à prendre toutes dispositions pour que leur stockage, leur utilisation, leur enlèvement, etc..., se fassent sans atteinte sur l'environnement.

Dans l'hypothèse où nonobstant les précautions prises, les activités du PRENEUR devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, il en supporterait toutes les conséquences en résultant sur les Locaux, l'immeuble, le voisinage, etc.... Lors de son départ, il supporterait le coût d'assainissement du terrain et des Locaux et prendra en charge tous les travaux de remise en état prescrits par l'Administration, en application de la réglementation relative aux installations classées.

D'une manière générale, il garantirait le BAILLEUR de toutes les réclamations en résultant.

Sols et sites pollués

Conformément à l'article L. 125-7 du code de l'environnement, le BAILLEUR, après avoir consulté les bases de données publiques géorisques (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service), informe le PRENEUR que l'immeuble dont dépendent les Locaux n'est pas répertorié, à la date de signature du présent Bail, sur ces bases de données.

Lesdites consultations sont demeurées ci-annexées (**Annexe 4**).

Le PRENEUR déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR et reconnaît ainsi que le BAILLEUR a pleinement rempli son obligation d'information prévue à l'article précité.

16-5 – Travaux engagés – travaux envisagés

- sur les travaux réalisés au cours des trois années précédentes : aucun travaux n'a été réalisé au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'immeuble.

- sur l'état prévisionnel des travaux que, le cas échéant, le BAILLEUR envisage de réaliser dans les trois années suivantes : aucun travaux n'est envisagé au cours des trois prochaines années dans les Locaux et dans les parties communes de l'immeuble.

CESSION

ARTICLE 17 – CESSION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent Bail sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le BAILLEUR à concourir à l'acte de cession ou d'apport.

Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le PRENEUR au BAILLEUR l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le PRENEUR des sommes restées impayées au titre du présent Bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du PRENEUR.

En outre, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le BAILLEUR et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé par un commissaire de justice et à frais partagés entre le BAILLEUR, le cédant et le cessionnaire.

Le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR, dans les 15 jours de sa signature, une expédition ou un original de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport.

DESTRUCTION – EXPROPRIATION – RESTITUTION

ARTICLE 18 – DESTRUCTION DES LOCAUX

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1er cas :

Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 60 jours aux dires de l'architecte du BAILLEUR ou de la copropriété, le PRENEUR et le BAILLEUR pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'architecte du BAILLEUR ou de la copropriété.

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

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le PRENEUR, ni le BAILLEUR ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas :

Le PRENEUR ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du BAILLEUR ou de la copropriété, inférieure à 60 jours, le BAILLEUR ou le syndic de copropriété entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le PRENEUR aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le BAILLEUR recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance.

Le PRENEUR renonce d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

ARTICLE 19 – EXPROPRIATION

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du PRENEUR contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail

Page 25 sur 37

BAIL PROFESSIONNEL
SCI INDUCO / ARSUD
SARL M IMMOPRO

LG

Accusé de réception en préfecture
013-281300046-20250619-2025-25-DE
Date de réception préfecture : 20250619

pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

ARTICLE 20 – RESTITUTION DES LOCAUX

a) Le PRENEUR devra, lors de son départ et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le BAILLEUR pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Le PRENEUR devra, lors de son départ, rendre les Locaux dans leur état primitif tel qu'ils se présentaient lors de l'état des lieux d'entrée, avant les travaux d'aménagement initiaux ou ultérieurs effectués par le PRENEUR ou spécifiquement pour le PRENEUR par le BAILLEUR, à savoir : libres de tout aménagement et cloisonnement, déséquipés, sols ragrés, et en parfait état d'entretien, de propreté et de travaux à sa charge ce qui devra être constaté par un état des lieux établi contradictoirement.

A cet effet, trois mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement et amiablement à un premier constat de l'état des Locaux qui comportera le relevé des réparations locatives à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du Bail.

Au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par le BAILLEUR ou son représentant, un second état des lieux qui constatera la bonne réalisation desdits travaux de réparations locatives par le PRENEUR.

Dans le cas où lors de ce second état des lieux, il serait constaté soit la défaillance du PRENEUR dans l'exécution des travaux relevés lors du premier état des lieux soit de nouveaux travaux devant être effectués, le PRENEUR réglera directement au BAILLEUR, dans les 15 jours calendaires, le montant des réparations locatives restant à réaliser sur présentation d'un chiffrage établi par le BAILLEUR

De convention expresse, le BAILLEUR pourra, à son choix, faire procéder auxdits travaux ou en conserver le montant à titre d'indemnité forfaitaire à ce titre.

Il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

b) Au cas où, après cessation définitive du Bail par résiliation, congé ou quelque cause que ce soit, le PRENEUR n'aurait pas restitué les Locaux au BAILLEUR à la date exigible et dans l'état prévu au paragraphe a) ci-dessus, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité d'occupation et/ou d'immobilisation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à :

- 150% du loyer principal journalier en vigueur à la date de la cessation définitive du Bail, augmenté de la TVA au taux en vigueur, et ce, durant les 30 (trente) premiers jours suivant la cessation définitive du Bail,
- 180% du loyer principal journalier en vigueur à la date de la cessation définitive du Bail, augmenté de la TVA au taux en vigueur, et ce, du 31ème au 60ème jour suivant la cessation définitive du Bail,
- 200% du loyer principal journalier en vigueur à la date de la cessation définitive du Bail, augmenté de la TVA au taux en vigueur, et ce, au-delà du 61ème jour suivant la cessation définitive du Bail,

le tout sans préjudice de dommages et intérêts plus amples et du recours par le BAILLEUR au juge des référés pour obtenir l'expulsion du PRENEUR et de tous autres droits et actions.

LG

K

Cette indemnité restera due au BAILLEUR après le départ du PRENEUR pour les remises en état des Locaux qui incomberaient au PRENEUR conformément au présent Bail, si le PRENEUR n'y a pas procédé lui-même avant son départ, et ce à titre de réparation forfaitaire du préjudice causé au BAILLEUR par l'immobilisation des Locaux.

AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 21 – DECLARATIONS

Les Parties ainsi que les signataires qui les représentent déclarent qu'ils ont la pleine capacité de conclure le Bail et que rien ne s'oppose à sa conclusion ou n'est susceptible d'en compromettre la validité.

Plus particulièrement, chacune des Parties déclare qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, ou de suspension provisoire des poursuites ou de règlement amiable.

Chacune des Parties déclare que les stipulations du présent Bail ont été, dans le respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Les Parties reconnaissent que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

ARTICLE 22 – INFORMATIONS JURIDIQUES

Le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans un délai maximum de quinze jours calendaires :

- de la survenance éventuelle d'une cessation de ses paiements et/ou du prononcé d'une décision de justice ouvrant à son égard une procédure de conciliation, sauvegarde, suspension des poursuites, règlement amiable, redressement ou liquidation judiciaire.
- de tout changement important dans sa structure (changement dénomination, transfert de siège social, ...).

ARTICLE 23 – PROCEDURE COLLECTIVE

Il est expressément convenu entre les Parties, que le BAILLEUR pourra toujours demander au PRENEUR ou à son mandataire judiciaire le paiement à leur échéance contractuelle de tous les loyers et accessoires afférents à la période postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective et ce jusqu'à la restitution des Locaux au BAILLEUR dans un état conforme aux stipulations de l'article 29 ci-dessus.

Pour les sommes éventuellement dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation en celles-ci et le dépôt de garantie. Si après le jugement d'ouverture, il y a poursuite de l'activité du PRENEUR dans les Locaux, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du BAILLEUR.

ARTICLE 24 – CHANGEMENT DE CIRCONSTANCES – ARTICLE 1195 DU CODE CIVIL

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et

d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours des présentes et lors de leur renouvellement.

En conséquence, chacune des Parties sera tenue d'exécuter ses obligations contractuelles même si un ou plusieurs événements rendent leur exécution plus onéreuse que ce qui pouvait raisonnablement être prévu au moment de la conclusion des présentes.

En outre, les Parties reconnaissent que les conditions des présentes ont été négociées et établies en tenant compte de la situation économique actuelle et de toutes les contraintes sanitaires, administratives, financières, logistiques connues à ce jour, liées à la Covid-19.

ARTICLE 25 – TOLERANCES

Une éventuelle tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent Bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 26 – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent Bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants cause, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Notamment, en cas de décès du PRENEUR personne physique avant la fin du Bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ARTICLE 27 – CLAUSE RESOLUTOIRE

a) A défaut par le PRENEUR d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent Bail ou de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, accessoires et charge à leur date exacte d'échéance, des arriérés de loyer et charges, réajustement de loyer du fait d'une révision ou d'une indexation, ou encore à défaut de paiement de toute autre somme due, telle que complément de dépôt de garantie, indemnités d'occupation légales ou conventionnelles, pénalités contractuelles ou intérêts, coût du ou des commandements de payer, coût des procès-verbaux de constat de commissaire de justice, à l'occasion de quelles que procédures que ce soient, ou plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues au BAILLEUR par le PRENEUR, quelle que soit l'origine de cette dette ; le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter délivré par acte extra-judiciaire au PRENEUR reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer l'Immeuble, son expulsion et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

b) En outre, à compter de la date d'effet de la résiliation, le PRENEUR sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le BAILLEUR dans l'état prévu à l'article 20 et, le cas échéant, jusqu'à la remise en état des Locaux conformément audit article, d'une indemnité journalière d'occupation et/ou d'immobilisation fixée conformément à l'article 20 ci-dessus.

Page 28 sur 37

BAIL PROFESSIONNEL
SCI INDUCO / ARSUD
SARL M IMMOPRO

Accusé de réception en préfecture
013-281300046-20250619-2025-25-DE
Date de réception préfecture: 2025-06-19 14:25

LG

JK

c) Enfin, le PRENEUR devra lui rembourser, en sus des sommes éventuellement impayées augmentées des intérêts conventionnels et de la pénalité de 10 % prévus à l'article 4 « retards de paiement » ci-dessus, l'intégralité des frais, honoraires et dépens de recouvrement, d'actes extrajudiciaires, de justice et de garde-meubles exposés par le BAILLEUR, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

ARTICLE 28 - CLAUSE PÉNALE

1° A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et toutes les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette. En outre cette somme due en vertu du présent bail professionnel qui ne serait pas payée à son échéance exacte, entraînerait de plein droit une indemnité de 10 % par mois de retard et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

2° En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du PRENEUR, ayant ou non provoqué cette résiliation.

3° L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50 %.

ARTICLE 29 – LOI APPLICABLE

La loi applicable aux présentes est la loi française.

ARTICLE 30 – FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le BAILLEUR engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du PRENEUR, seront à la charge exclusive du PRENEUR qui s'oblige à les payer.

Le PRENEUR ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes extrajudiciaires et autres droits et frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent Bail.

ARTICLE 31 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les Parties élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

LG

JK

ARTICLE 32 – PROTECTION DES DONNES PERSONNELLES

Dans le cadre de l'exécution du bail, notre agence M IMMOPRO est amenée à collecter, utiliser et traiter différentes données vous concernant (identité, adresses postale et mail, coordonnées téléphoniques, coordonnées bancaires).

Les opérations réalisées sur ces données sont essentiellement les suivantes: la collecte, l'enregistrement, la modification, l'extraction, la consultation, l'utilisation, la communication, la transmission et l'effacement ou la destruction de données.

Conformément à l'article 5 du Règlement Général Européen sur la Protection des Données (« RGPD »), nous ne stockerons pas de données au-delà du délai nécessaire à l'accomplissement de notre contrat ou de nos obligations légales.

Nous collectons, traitons et utilisons vos données personnelles en conformité avec les dispositions du RGPD et la loi applicable en matière de protection des données en France. A cet effet, nous mettons en place les moyens organisationnels et techniques aptes à assurer leur confidentialité et leur sécurité, de manière à empêcher leur endommagement, effacement ou accès par des tiers non autorisés.

L'accès aux données personnelles est strictement limité aux salariés / préposés de l'entreprise habilités à les traiter en raison de leurs fonctions. Les informations recueillies pourront éventuellement être communiquées à des tierces parties (par exemple : liées à l'entreprise par contrat pour l'exécution de tâches sous-traitées nécessaires à la gestion de votre contrat, etc.), des tribunaux et les pouvoirs publics.

Il est précisé que, dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Les destinataires des données sont intégralement situés au sein de l'Union européenne.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de vos données ou encore de limitation du traitement. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant. L'exercice de ces différents droits pourra s'effectuer dans les conditions et limites de la réglementation. Vous pouvez, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer vos droits en contactant le responsable du traitement par courriel à l'adresse suivante : contact@m-immopro.fr.

En cas de difficulté en lien avec la gestion de vos données personnelles, vous pouvez contacter la Commission nationale de l'informatique et des libertés (plus d'informations sur www.cnil.fr).

ARTICLE 33 – AUTORISATION CONFEREE A L'AGENCE

Le PRENEUR autorise la société M IMMOPRO à reproduire et représenter son nom commercial, marque ou enseigne à des fins commerciales notamment pour être mis en évidence sur le site Internet de la société pendant la durée de vie de ce site.

Dans le même cadre, le PRENEUR autorise l'agence à réaliser une photo reproduisant le nom commercial, la marque ou l'enseigne, ainsi que le local loué.

ARTICLE 34 – HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

M IMMOPRO, SARL au capital social de 5 000€, immatriculée sous le numéro SIREN 842 463 846 au RCS de Cannes, Acte établi par **Philippe MIRALLES** ayant le statut de gérant pour le compte de l'établissement dont le siège social est situé aux SORBIERS 67 Boulevard Carnot 06400 Cannes. Titulaire de la carte Professionnelle N°CPI 0605 2018 000 037 142, délivrée par la CCI de Nice-Côte d'Azur le 24

LG

SC

Octobre 2021 portant la mention « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » et la mention « non-détention de fonds » « Absence de garantie financière ».

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI sous le numéro de police AR381160, contrat couvrant l'ensemble du territoire français.

Numéro individuel d'identification à la TVA est FR 96 842463846.

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par M IMMOPRO, qui aura droit aux honoraires suivants, conformément au mandat de location N°38023, établis selon le tarif de son cabinet et détaillés s'il y a lieu sur la facture à établir, d'un montant de **30%HT** du montant du loyer annuel Hors Taxe redevable entre **LE BAILLEUR** et **LE PRENEUR**.

Par conséquent :

LE PRENEUR sera redevable de 20% hors taxes du montant du loyer annuel hors taxes soit la somme de **SIX MILLE EUROS HORS TAXES** (6 000 € HT).

LE BAILLEUR sera redevable de 10% hors taxes du montant du loyer annuel hors taxes soit la somme **TROIS MILLE EUROS HORS TAXES** (3 000€HT).

Les honoraires d'agence sont assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée, au taux actuel de la TVA de 20%. Cette rémunération sera exigible le jour de la signature du présent bail. Il sera fait mention dans la facture d'honoraires le montant HT et TTC exact, et les conditions de modalités de partage conformément à l'article 73 du décret 72-678 du 20 juillet 1972 modifié par le décret N°016-1392 du 17 octobre 2016.

ARTICLE 35 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

De convention expresse valant convention sur la preuve, le Bail a été signé électroniquement par le biais du service www.docusign.com, chacune des Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du Bail par le biais de la plateforme DocuSign.

ANNEXES

1. Règlement de copropriété
2. Plan des locaux
3. Diagnostics techniques
4. VÉRIFICATION GEORISQUES
5. Taxe foncière 2022 SCI INDUCO
6. Procès-verbal du 16/09/2021
7. Etat des lieux d'entrée qui sera réalisée à la date de jouissance soit le 01 /05/2023 et fera l'objet d'une seconde signature électronique par docusign
8. Répartition des charges
9. Rénovation énergétique décret tertiaire
10. Délégation de pouvoir

Le 28 mars 2023 ,

SIGNATURE DES PARTIES

LE BAILLEUR

SCI INDUCO
MONSIEUR COTTO Jean-Paul

Page 31 sur 37

Jean-Paul COTTO

BAIL PROFESSIONNEL
SCI INDUCO / ARSUD
SARL M IMMOPRO

LE PRENEUR

ARSUD
MONSIEUR GENRE Laurent

Accusé de réception en préfecture
013-281300018-20250619-2025-254-DL
Date de réception préfecture : 2025-06-19 10:00:00
Laurent Genre
ARSUD

Accusé de réception en préfecture
013-281300046-20250619-2025-25-DE
Date de réception préfecture : 20/06/2025