

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.** - Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. L'établissement devra être constamment ouvert sauf fermeture d'usage.

- **ENSEIGNES.** - Le "Preneur" pourra apposer sous sa seule responsabilité sur la façade de l'établissement des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

- **IMPOTS - CHARGES** -

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" sa quote-part des charges, notamment :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, **en ce compris les impôts fonciers pour une quote part déterminée au prorata des surfaces occupées (précision ici faite que la surface du sous-sol sera pondérée à 50% dans le calcul de la totalité des surfaces) ;**

- les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives, taxe d'utilisation du Domaine Public ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le "Preneur" versera au "Bailleur", en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les taxes et impôts à sa charge, qui est fixée au quart du montant payé l'année précédente par le Bailleur et sera ajustée chaque année en fonction des avis d'imposition reçus par le Bailleur.

- **ASSURANCES DU PRENEUR.** - Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.



Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur" s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

- ASSURANCE DU BAILLEUR. - Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

- a) l'Immeuble y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements, équipements des parties communes et installations communes, contre les risques notamment suivants, sans que cette énumération soit limitative :

Incendie et foudre ;
Toutes explosions ;
Dommages électriques ;
Chute d'aéronefs et objets aériens ;
Choc de véhicules appartenant à un tiers ;
Ouragans, cyclones, tornades, tempêtes ;
Fumée ;
Grèves, émeutes et mouvements populaires ;
Vandalisme et actes de malveillance ;
Dégâts des eaux ;
Bris de glaces ;
Recours voisins et tiers.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder deux (2) années et les honoraires d'experts.

- b) sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers, en ce compris le ou les sous-locataire(s) du fait de l'immeuble dont il est propriétaire et de sa location, de son activité d'administration et de gestion de l'immeuble et des activités des personnels chargés de la gestion et de l'entretien de l'immeuble.

Le Preneur et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté. A titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté.

Dans le cas où en raison des marchandises et biens détenus par le Preneur ou son ou ses sous-locataire(s), de leur valeur, ou des modalités d'exploitation de son ou ses sous-locataire(s), les primes dues au titres des assurances souscrites par le Bailleur devraient subir une majoration spécifique, le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur le montant de la majoration correspondante des primes dont il serait redevable, dans la limite de 5% du montant de la prime du Bailleur.

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur de tout sinistre dans les quatre (4) jours ouvrés de sa découverte et prendra les mesures nécessaires pour en réduire l'importance autant que faire se peut.

Les primes d'assurances du bailleur restent à la charge du bailleur.

En cas de défaut de fonctionnement des équipements et services des Locaux Loués, et notamment sans que cette énumération soit limitative, du chauffage, de la climatisation, de l'électricité, de l'eau, des ascenseurs et monte-charge, etc., qui empêcherait ou gênerait l'exercice de leurs activités par le Preneur ou par son (ou ses) sous-locataire(s), et ce quelque en soit la cause, le Bailleur s'engage à faire effectuer les réparations nécessaires ou à intervenir auprès des fournisseurs en vue du rétablissement des services concernés dans les quarante huit (48) heures de la demande qui lui en sera faite pas le Preneur par tout moyen.

- CESSIION - SOUS-LOCATION. - Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail, en tout ou en partie, sans le consentement du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Par dérogation expresse à l'article L 145-31 alinéa 1^{er} du Code de Commerce qui interdit toute sous location totale ou partielle, les parties conviennent que le Preneur pourra librement sous louer ou concéder la jouissance de toute ou partie des Locaux Loués sous quelque forme que se soit à

- toute filiale de La Poste ou à toute société du Groupe de La Poste au sens de l'article 3 du Décret n° 90-1111 du 12 décembre 1990 (ci-après dénommée la « **Société du Groupe La Poste** ») ;
- toute association, société à forme mutuelle, ou autre entité légale de salariés de La Poste ou dont une ou plusieurs sociétés du Groupe La Poste est membre, associée ou actionnaire.

Par dérogation expresse à l'article L 145-31 alinéa 1^{er} du Code de Commerce qui prévoit qu'en cas de sous location, le Bailleur sera appelé à intervenir à l'acte, les parties conviennent qu'en cas de sous-location à une Société du Groupe La Poste ou à toute association, société à forme mutuelle ou autre entité légale de salariés de La Poste ou dont une ou plusieurs sociétés du Groupe La Poste est membre, associée ou actionnaire, le Bailleur renonce d'ores et déjà :

- d'une part, à intervenir à l'acte de sous-location, le Preneur devant cependant lui notifier une copie du ou des acte(s) de sous-location signé(s) par lettre recommandée avec accusé de réception pour information dans un délai d'un mois de la signature.

- et d'autre part, à invoquer les dispositions de l'article L. 145-31 du Code de Commerce au cas où le sous loyer serait d'un montant supérieur au loyer du bail principal, dans quelque proportion que ce soit, en raison du paiement par le ou les sous-locataire(s) d'un complément de loyer du fait de la réalisation de travaux par le Preneur au bénéfice du ou des sous-locataire(s) dans les locaux sous-loués et/ou de prestations de services rendues par le Preneur au bénéfice du ou des sous-locataire(s). Le paiement d'un tel complément de loyer par le Sous Locataire au Preneur et / ou la rémunération par le Sous Locataire de services rendus par le Preneur ne pourront être pris en compte en cas de renouvellement du Bail pour la détermination du nouveau loyer. Le complément de loyer est l'amortissement sur 9 ans des travaux ou prestations de services réalisés par le preneur au bénéfice du ou des sous locataires.



Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

- **DESTRUCTION** - Dans le cas où, à la suite d'un incendie, inondation, grève, fait de guerre, guerre civile, émeute, explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque (destruction ou impossibilité d'utilisation physique, à l'exclusion de toute situation administrative), les Locaux Loués venaient à être détruits en tout ou partie, les parties conviennent de faire application des dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

En cas de reconstruction de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués et pour le cas où le Preneur n'aurait pas demandé la résiliation du bail, ce dernier renonce à réclamer une quelconque indemnité au Bailleur que ce soit au titre des travaux réalisés ou de l'indisponibilité des Locaux Loués autre que la réduction du loyer corrélative calculée au prorata des surfaces indisponibles ; corrélativement, le Bailleur s'oblige à faire toutes diligences pour aboutir dans les meilleurs délais à la reconstruction du ou des bâtiments sinistrés selon les normes de constructibilité et plus généralement les règles d'urbanisme applicables.

Pour le cas où les surfaces reconstruites seraient supérieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du Bail, le Bailleur bénéficiant d'une augmentation de loyer au prorata des surfaces reconstruites excédentaires.

Pour le cas où les surfaces reconstruites seraient inférieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, toutes les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du Bail, le Preneur bénéficiant d'une réduction de loyer au prorata des surfaces détruites et inutilisables.

A défaut d'accord entre les parties, le calcul de la réduction de loyer (et le cas échéant, après reconstruction, de l'augmentation) sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur. Faute pour ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivant la date du sinistre, il sera procédé à sa désignation à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés par le Bailleur, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer. Le bailleur devra informer le preneur de sa visite 48 heures à l'avance par écrit sauf cas d'urgence.

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son Notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes. Le "Preneur" souffrira l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble. Le bailleur devra informer le preneur de sa visite 48 heures à l'avance par écrit sauf cas d'urgence.

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres. Le bailleur devra informer le preneur de sa visite (référence § « travaux ») par écrit sauf cas d'urgence.