L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE,

BAIL COMMERCIAL

A LA REQUÊTE DE :

I – BAILLEUR

La société INGENIERIE BETON SYSTEME (IBS), Société Anonyme au capital de 200 000 euros, dont le siège social est sis Carrière de KANGANI - BP 429 – Z.I. KAWENI – 97600 MAMOUDZOU – Département de MAYOTTE, immatriculée au RCS de MAMOUDZOU sous le numéro de SIRET 094 125 275 00027, représentée par Monsieur Théophane NARAYANIN, en sa qualité de Président, et par délégation par M. Guillaume NARAYANIN, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux présentes ;

II – PRENEUR

CENTRE HOSPITALIER DE MAYOTTE

_____

_____

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION I – BAILLEUR

La Société dénommée **INGENIERIE BETON SYSTEME (IBS)**, est représentée par Monsieur **Guillaume NARAYANIN**,

II – PRENEUR

CENTRE HOSPITALIER DE MAYOTTE

_____

_____

représentée à l'acte par _____

agissant en qualité de _____, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

PRÉALABLEMENT AUX PRÉSENTES, il est exposé ce qui suit.

EXPOSE

SOUMISSION VOLONTAIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

En application des dispositions de l'article L 145-2 7° du Code de commerce les parties déclarent que les locaux faisant l'objet du présent contrat de bail seront affectés à un usage professionnel mais que, conventionnellement, elles entendent soumettre la totalité de ses dispositions au statut des baux commerciaux.

Elles déclarent avoir été averties que dans cette hypothèse il n'y a pas cumul des deux législations, seule la législation relative aux baux commerciaux ayant vocation à s'appliquer.

Ceci exposé, il est passé au bail commercial objet des présentes.

BAIL COMMERCIAL

Le **BAILLEUR** donne à bail commercial, conformément aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au **PRENEUR** qui accepte les locaux dont la désignation suit :

1/ DESIGNATION

I-1/ DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPEND LE BIEN

Dans un ensemble immobilier situé à **KOUNGOU (97600) (MAYOTTE) Zone Industrielle "Vallée III "**,

Un bâtiment industriel édifié par le BAILLEUR

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	
AO	222	VILLAGE DE KOUNGOU	

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral et une copie du modèle 1 demeurent annexés aux présentes.

I-2/ DESIGNATION DU BIEN LOUÉ

Un bâtiment industriel comprenant :
Un local au niveau du rez-de-chaussée,

D'une surface d'environ 1 500 M²

LE **BAILLEUR** déclare que ledit local est livré brut,

Est demeuré ci-annexé, un plan du local présentement loué, transmis par le **BAILLEUR**.

ANNEXE - PLAN DU LOCAL LOUE

Précision est ici faite que :

- le BAILLEUR envisage l'installation sur le toit du local objet des présentes de cellules photovoltaïques, ce dont le PRENEUR en prend acte et déclare ne pas s'y opposer ;
- Les travaux d'installation d'une alimentation définitive et indépendante en eau et en électricité du local étant en cours, le BAILLEUR s'engage à fournir au PRENEUR provisoirement une alimentation en eau et électricité, refacturée au prix du réseau et sur justificatif, pour permettre l'exploitation du local jusqu'à ce que l'alimentation du local soit définitivement installée et effective ;
-

2/ DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **neuf (9) années** entières et consécutives qui commenceront à courir rétroactivement le ***20 décembre 2024***, pour se terminer le ***19 décembre 2033***

.

3/ FACULTE DE RESILIATION

3-1/ POUR LE PRENEUR

Le **PRENEUR** bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L. 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six (6) mois à l'avance.

Par dérogation, et conformément aux termes l'article L145-4 du Code de commerce, les locaux étant destinés à une activité de stockage, le **PRENEUR** disposera de la faculté de résilier le bail à tout moment, mais en respectant un préavis minimum de 6 mois. Dans tous les cas, la résiliation devra être opérée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par exploit d'huissier.

3-2/ POUR LE BAILLEUR

Le **BAILLEUR** tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire), L. 14521 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L. 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L. 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

4/ DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le **PRENEUR** bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le **BAILLEUR** devra adresser au **PRENEUR**, plus de six (6) mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le **PRENEUR** devra, soit dans les six (6) mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation, et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le renouvellement donnera naissance à un nouveau bail dont le contenu sera identique au précédent mais dont la durée sera indéterminée.

5/ TACITE PROLONGATION

Le défaut de congé de la part du **BAILLEUR** et de demande de renouvellement de la part du **PRENEUR** dans les délais et formes sus-indiqués, n'emportera pas l'extinction du contrat. Le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée. Ses autres clauses et conditions resteront inchangées. Il pourra être rompu moyennant un préavis de six (6) mois, pour le dernier jour du trimestre suivant l'expiration de ce délai.

6/ FORMES ET MODALITÉS DES CONGÉS

Peuvent être effectués par lettre recommandée ou par exploit d'huissier :

- Le congé donné par le **PRENEUR**, au moins six (6) mois à l'avance, sauf stipulations contraires dans certaines situations (article L. 145-4 du Code de commerce) ;
- La demande de renouvellement du bail effectuée par le **PRENEUR** (article L. 145-10 du Code de commerce) ;
- L'acceptation par le **BAILLEUR** du renouvellement du bail, après un congé ou un refus de renouvellement (article L. 145-12 du Code de commerce) ;
- L'acceptation par le **PRENEUR** de nouvelles conditions de location, en cas de refus de renouvellement du bail en raison de travaux importants qui nécessitent l'évacuation des lieux, lorsque le **BAILLEUR** lui propose un nouveau local pour poursuivre l'exploitation de son fonds (article L. 145-18 du Code de commerce) ;
- L'information donnée au **BAILLEUR** par le **PRENEUR** voulant adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires, en vue de leur acceptation par le **BAILLEUR** (article L. 145-47 du Code de commerce) ;
- L'information donnée au **BAILLEUR** par le locataire voulant exercer dans les locaux loués des activités autres que celles prévues au bail, c'est-à-dire un changement d'activité commerciale (article L. 145-49 du Code de commerce).

En revanche, le recours exclusif à un acte extrajudiciaire est maintenu :

- Pour le congé donné par le **BAILLEUR** (article L.145-4 et article L.145-9 du Code de commerce) ;
- Lorsque le **BAILLEUR** refuse le renouvellement du bail sollicité par le **PRENEUR**.

Le congé doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se prolonge tacitement au-delà du terme contractuel et un nouveau congé doit être donné pour le dernier jour du trimestre civil, tout en respectant un préavis de six (6) mois.

7/ DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le **PRENEUR** à l'exploitation de son activité de :

Dépôt pour des activités de stockage de consommables et matériel médical

Toutefois, le **PRENEUR** pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L. 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L. 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Le **PRENEUR** déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité. Il s'engage à opérer les démarches administratives nécessaires à l'exercice de toute nouvelle activité.

8/ CLAUSE DE NON-EXCLUSIVITE

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

9/ FRANCHISE

Le **PRENEUR** déclare expressément qu'il n'exploite et qu'il n'entend pas exploiter le fonds de commerce pour les besoins duquel a été conclu le présent contrat sous forme de franchise.

10 / CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, que les **PARTIES** s'obligent à exécuter à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même résiliation des présentes, savoir :

11 / ETAT DES LIEUX

Conformément aux dispositions des articles L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** ou par un tiers mandaté par eux lors de la prise de possession des locaux par le **PRENEUR** ainsi qu'au moment de leur restitution.

A défaut, il sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

Conformément à l'article 1731 du Code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le **PRENEUR** sera présumé avoir reçu les locaux loués en bon état de réparations locatives et devra les rendre tels, sauf la preuve contraire.

En cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce, l'obligation de procéder à un état des lieux lors de la prise de possession des lieux puis lors de leur restitution s'impose également.

ARTICLE 12/ ENTRETIEN – REPARATIONS

12-1/ A LA CHARGE DU PRENEUR

Le **PRENEUR** entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives. Il aura à sa charge les grosses réparations autres que celles visées au précédent alinéa ainsi que les menues réparations. En conséquence, les réparations suivantes seront à la charge du seul **PRENEUR** :

- Réfection et remplacement des devantures, vitrines, glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture.
- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits, fusibles, ampoules et gaines de protection.
- Curage des fosses septiques, puits et fosses d'aisance.
- Le **PRENEUR** devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et les enseignes.
- Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux et en cas de fermeture électrique, le moteur devra être maintenu en bon état de fonctionnement. - Entretien des installations de plomberie.

Le **PRENEUR** fera généralement son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous les remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

Le **PRENEUR** procèdera aux réparations susvisées et à l'entretien des locaux loués au fur et à mesure qu'ils seront nécessaires.

En cas d'inexécution, le **BAILLEUR** pourra mettre le **PRENEUR** en demeure d'y procéder dans le délai de quinze (15) jours.

Si la mise en demeure reste infructueuse, le **PRENEUR** supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait, de celui de sa clientèle, de son personnel ou de toute autre personne qu'il aura introduite dans les lieux loués.

Le **PRENEUR** devra aviser sans délai et par écrit le **BAILLEUR** de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Les réparations susvisées ne seront pas à la charge du **PRENEUR** lorsqu'elles seront occasionnées par vétusté ou par un cas de force majeure.

A sa sortie, le **PRENEUR** rendra les locaux loués en bon état de réparations ou de fonctionnement.

12-2/ A LA CHARGE DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture, ainsi que le coût des honoraires y afférents.

ARTICLE 13/ TRAVAUX – MODIFICATIONS – AMELIORATIONS REALISEES PAR LE PRENEUR

13-1/ TRAVAUX PROHIBÉS

Le **PRENEUR** ne pourra réaliser les travaux qui sont à la charge du propriétaire sans son autorisation.

13-2/ TRAVAUX IMPÉRATIFS

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le **PRENEUR** aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative et qui concernent la conformité du bien loué à l'activité exercée par le **PRENEUR**, notamment quant aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, d'environnement, de salubrité spécifiques à son activité, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil qui sont exclusivement à la charge du **BAILLEUR**.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires et vacations seront à la charge du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conformé aux normes administratives.

Le **PRENEUR** s'engage à transmettre chaque année au **BAILLEUR**, dans les quinze (15) jours de leur réception, tout certificat ou attestation de conformité des locaux avec toutes réglementations en vigueur, en ce compris notamment, sans que cette liste ne soit limitative, les certificats Q4, Q18 et Q19 ; étant précisé que la vérification des installations sera réalisée par l'entreprise désignée par le **BAILLEUR** et sera à la charge du **PRENEUR**, ce que le **PRENEUR** accepte expressément.

13-3/ TRAVAUX PRÉALABLEMENT AUTORISÉS

Le **BAILLEUR** autorise le **PRENEUR**, à compter de la signature des présentes, à réaliser les travaux dont la liste figure ci-après :

Néant.

Il sera procédé aux travaux figurant dans cette liste suivant les modalités ci-après définies.

13-4/ TRAVAUX SOUMIS A PROCÉDURE D'AUTORISATION

13-4-A/ CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le **PRENEUR ne pourra, sans l'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR, faire aucuns travaux affectant la structure de l'immeuble**, tels notamment qu'un changement de distribution intérieure, percement de murs, de planchers ou de cloisons, ou modifiant son aspect extérieur. Les travaux auxquels le **BAILLEUR** aura consenti seront réalisés par des entreprises régulièrement assurées à cet effet, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte désigné par le **BAILLEUR**, lesquels seront choisis par le **BAILLEUR**, et dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Il est rappelé au **PRENEUR** que, dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le **BAILLEUR**, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

13-4-B/ TRANSFORMATIONS

Le **PRENEUR** aura à sa charge toutes les transformations et réparations qui n'ont pas été prescrites par l'autorité administrative et qu'il juge nécessaires à l'exercice de son activité, dans la mesure où elles ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Les transformations doivent être réalisées **avec l'accord préalable du BAILLEUR**. Néanmoins, le **PRENEUR** restera garant vis-à-vis du **BAILLEUR** de toute action en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Le **PRENEUR** ne pourra encastrer les canalisations ou équipements pouvant nécessiter des visites d'entretien ou de grosses réparations. L'habillage éventuel de ces installations devra être démontable.

13-4-C/ PROCÉDURE D'AUTORISATION

Les travaux de changement de distribution, de transformation et de mise aux normes autorisés par le **BAILLEUR** seront effectués sous la validation de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront acquittés par le **PRENEUR** et sous les conditions suivantes :

- Agrément préalable par le **BAILLEUR** des plans et descriptifs des travaux soumis par le **PRENEUR**.
- Obtention préalable des autorisations administratives requises selon la nature des travaux envisagés, de façon à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1719 du Code civil.
- Souscription par le **PRENEUR** des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier de même, selon la nature des travaux exécutés au titre des garanties biennales et décennales et ce, conformément à la législation en vigueur.

Un état des lieux contradictoire devra être réalisé après travaux, dans un délai de quinze jours après leur achèvement.

13-5/ PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMÉLIORATIONS

Par dérogation aux articles 546, 551 et 555 du Code civil, toutes constructions, tous travaux et améliorations qui seraient faits dans les lieux loués par le **PRENEUR**, même avec l'autorisation du **BAILLEUR** pendant le cours du bail, et d'une manière générale toutes installations fixées à demeure par le **PRENEUR** deviendront, au fur et à mesure de leur réalisation, quel qu'en soit le motif et de quelque manière qu'elles arrivent, la propriété du **BAILLEUR**, **sans indemnité quelconque de sa part**. En conséquence, le **PRENEUR** ne pourra plus, de sa propre initiative et sans le consentement du **BAILLEUR**, supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le **PRENEUR** perdant tous ses droits de propriété à leur égard, à moins que le **BAILLEUR** ne préfère demander leur enlèvement et la remise en état des lieux en leur état antérieur, aux frais du **PRENEUR**. Les éventuels désordres pouvant survenir après la remise en état seront à la charge exclusive du **PRENEUR**, ce qu'il reconnaît et accepte expressément, sans recours contre le **BAILLEUR**.

En tout état de cause, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du **PRENEUR** et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état.

ARTICLE 14/ TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE BAILLEUR

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus et notamment dans le cas où il devra supporter leur coût, le **PRENEUR** souffrira l'exécution de toutes les réparations, constructions ou reconstructions, surélévations et travaux quelconques, quels qu'en soient l'importance et la durée, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du

bail, dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont dépend le local. Le **PRENEUR** ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble. Il ne pourra non plus s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourra être l'objet dans le cadre d'opérations d'urbanisme ou imposés par l'autorité administrative. Il souffrira également tous les travaux de ravalement.

Le **BAILLEUR** devra tout mettre en œuvre pour ne pas occasionner de désagréments majeurs au **PRENEUR** et pour maintenir autant que possible la commercialité et la visibilité des lieux loués.

Le **PRENEUR** devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelle que soit la gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, sans en inquiéter, ni rechercher le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt-et-un (21) jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le **PRENEUR** ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs.

Le **BAILLEUR** précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois (3) années précédentes.

ARTICLE 15/ PLAQUES, ENSEIGNES, DEVANTURE – HARMONIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le **PRENEUR devra solliciter l'accord préalable du BAILLEUR aux fins d'apposer sur les façades du local des enseignes en rapport direct avec son activité**, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations notamment d'urbanisme nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

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, le **PRENEUR** devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

En outre, toute installation devra faire l'objet d'une autorisation préalable des services administratifs compétents, si nécessaire.

Le **BAILLEUR** pourra demander le retrait des enseignes si nécessaire en cas de travaux réalisés sur l'ensemble immobilier et leur suppression en fin de bail.

Le notaire soussigné a expressément informé le **PRENEUR** de la possibilité offerte aux communes d'instaurer une taxe sur la publicité extérieure, notamment sur les enseignes lumineuses, par application de l'article L. 2333-7 du Code général des collectivités territoriales. Par suite, **LES PARTIES** conviennent que toute fiscalité applicable aux enseignes sera supportée et payée par le **PRENEUR**.

ARTICLE 16 / GARNISSEMENT

Le **PRENEUR** garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

ARTICLE 17/ JOUISSANCE DES LIEUX

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

Le **PRENEUR** ne pourra rien faire entre 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 et accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Le **PRENEUR** ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, dans les meilleurs délais, et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable en sa qualité d'occupant, le **BAILLEUR** de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au **BAILLEUR**. Il déclare donc avoir été informé des conséquences de sa carence.

ARTICLE 18 / EXPLOITATION – RESPECT DES REGLES DE POLICE ET DE SECURITE

Le **PRENEUR** devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement en ce compris toute conséquence découlant de la législation et/ou la réglementation sur l'amiante, le saturnisme, la lutte contre les termites, les installations de gaz et d'électricité, et supportera le coût de mise en conformité avec lesdites lois, prescriptions règlements et ordonnances, ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Les **PARTIES** déclarent que le coût de ces conformités doit être supporté par l'ensemble des occupants de l'immeuble lorsqu'elles ne sont pas directement liées à l'activité du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** devra notifier au **BAILLEUR** la présence de termites dans le local, si elle se révélait.

Le **PRENEUR** devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 19/ ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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

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

Il existe cinq (5) catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1 500 personnes	1ère
De 701 à 1 500 personnes	2ème
De 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (article R. 123-147 du CCH)	5ème

Dans cette catégorie :

- Le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,
- Les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.

Le **PRENEUR** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel des secours.

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

ARTICLE 20 / IMPÔTS

X-1/ CATÉGORIES D'IMPOTS INCOMBANT AU PRENEUR

Le **PRENEUR** acquittera les impôts contributions et taxes auxquels il est personnellement assujetti et dont le **BAILLEUR** ou le propriétaire du local ou de l'immeuble pourraient être responsables sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur ou à venir. Il devra justifier de leur paiement à toute réquisition, en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel ou marchandises.

En sus du loyer, le **PRENEUR** remboursera sa **quote-part** des charges suivantes :

- la taxe foncière et les taxes, en vigueur ou à venir, additionnelles à la taxe foncière (enlèvement des ordures ménagères, balayage, assainissement, voirie et urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau, taxes et redevances sur les fluides et sources d'énergie, taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockages et les surfaces de stationnement annexées) ;
- les impôts, taxes et redevances, en vigueur ou à venir, liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le **PRENEUR** ;

Le **PRENEUR** sera préalablement informé de l'entrée en vigueur des charges, impôts taxes et redevances nouveaux.

20-2/ CATÉGORIES D'IMPOTS INCOMBANT AU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** conservera à sa charge les charges, impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

ARTICLE XI/ CHARGES

20 -1/ CATÉGORIES DE CHARGES INCOMBANT AU PRENEUR

Le **PRENEUR** souscrira directement auprès des fournisseurs en concessionnaires tous abonnements pour l'alimentation des locaux loués en fluide, combustibles et énergies si le service n'est pas rendu collectivement, et acquittera directement le coût des prestations et fournitures individuelles y afférents (eau, gaz, électricité, climatisation, accès internet, téléphone, etc.), de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Pour le cas où le bien serait ou viendrait à être mis en copropriété :

Le **PRENEUR** sera en outre redevable, **au *prorata* des tantièmes de copropriété**, des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun de l'immeuble et des charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes ci-après :

- Les abonnements, prestations et fournitures de fluides, combustibles et énergies (eau, gaz, électricité, chauffage, climatisation, accès internet, téléphone …) afférents aux parties communes et aux locaux loués lorsque le service est rendu collectivement.
- Les dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement, de contrôle, d'amélioration et d'embellissement afférentes tant aux locaux loués dès lors qu'elles sont engagées collectivement qu'aux parties communes et biens d'équipement de l'immeuble, en ce incluses celles consécutives à la vétusté et/ou prescrites par l'autorité administrative (**à l'exclusion des dépenses relatives au grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux sauf si ces dépenses se rapportent à des travaux d'embellissement dont le coût excède celui du remplacement à l'identique**).
- Le ravalement des façades.
- La toiture (sauf remplacement de la toiture entière).
- Les menuiseries intérieures et extérieures.
- Les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- Les portails, portes d'entrée, portes sectionnelles, portes coupe-feu (sauf remplacement de l'élément en entier).

- Les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration (sauf remplacement de l'installation entière).
- Les gouttières, chenaux, conduits, dispositifs, de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux.
- Les éléments et appareils de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production des fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtration des fluides, machineries.
- Les réseaux et installations électriques, téléphoniques, internet, etc.
- Les systèmes de sécurité de dispositif sécurité-incendie, extincteurs, sprinklers, systèmes d'alarme.
- Les éléments tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets.
- Les revêtements des murs, plafonds et sols.
- Le carrelage, les faux plafonds, la dalle, les cloisons, les éléments de séparation, les grilles.
- Les interphones, visiophones, téléphones et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité, de gardiennage et d'alarme.
- Les ascenseurs et monte-charge.
- Les espaces-verts, végétation, cours intérieurs, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.
- Les dépenses ayant pour objet de mettre les parties communes de l'immeuble et de l'ensemble immobilier, leurs équipements et installations en conformité avec la réglementation en vigueur et à venir et avec les prescriptions des autorités administratives (à l'exclusion des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.
- Les salaires et charges sociales concernant le personnel affecté à l'immeuble.
- Les dépenses d'administration et de gestion de l'immeuble, en ce compris les avances permanentes de trésorerie appelées par le bailleur, le syndic ou le gestionnaire, à l'exclusion des honoraires de gestion de loyer du local faisant l'objet des présentes ou de l'immeuble lui-même.
- Les dépenses relatives à l'enlèvement des déchets, cartons, emballages, ordures.
- Les dépenses relatives à la protection du site : les frais de gardiennage, les frais des dispositifs de sécurité, les frais d'installation de clôture, portail.

20 -2/ CATÉGORIES DE CHARGES INCOMBANT AU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** conservera à sa charge :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires y afférents, sauf ces dépenses se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre les locaux ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent en conformité avec la réglementation ainsi que les honoraires y afférents, sauf ces dépenses se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Les honoraires de gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

ARTICLE 21 / ASSURANCES

Le **PRENEUR** souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à l'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 (15) jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Le **PRENEUR** assurera pendant la durée du bail contre les cyclones, l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, 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'assurance.

Le **PRENEUR** s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le local loué, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

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** devra par conséquent laisser les assureurs du **BAILLEUR** accéder librement aux locaux loués afin de leur permettre d'avoir une bonne appréciation des risques à couvrir et ce sous réserve d'en avertir le **PRENEUR** moyennant un préavis de soixante-douze (72) heures.

En cas de sinistre affectant les locaux loués, le **PRENEUR** devra déclarer à ses assureurs, et dans les meilleurs délais au **BAILLEUR** lui-même par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance. Faute de quoi, il demeurera personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

Si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au **BAILLEUR** du fait de l'inobservation par le **PRENEUR** des clauses énoncées ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le **BAILLEUR** à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette inobservation.

Si à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du **PRENEUR**, celui-ci sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

LES PARTIES conviennent de renoncer réciproquement à tous recours l'une contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs. Elles sont informées que cette renonciation devra être signifiée à leurs assureurs par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et figurer dans les contrats d'assurance.

ARTICLE 22 / CESSION – PRET - SOUS-LOCATION- LOCATION-GERANCE

22 -1/ PRÊT, SOUS-LOCATION, CESSION DU DROIT AU BAIL OU DU FONDS DE COMMERCE

Le **PRENEUR ne pourra prêter ou sous-louer les locaux ou céder son droit au présent bail sans l'autorisation préalable du BAILLEUR**, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Le **PRENEUR** pourra néanmoins, après en avoir informé le **BAILLEUR**, céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

La cession de droit au bail s'entend, au sens des présentes, de toute mutation amiable, entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, du droit au bail détenu par un entrepreneur individuel, ou de tout apport en société ainsi que de toute cession de parts sociales ou actions.

Un (1) mois au plus tard avant la réalisation de la cession, un projet mentionnant l'identité du cessionnaire pressenti et les conditions de la cession projetée sera transmis au **BAILLEUR**, à l'initiative du **PRENEUR CÉDANT**, par lettre recommandée avec avis de réception.

La cession devra être réalisée par un acte authentique, en présence du **BAILLEUR**. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement lors de la prise de possession par le cessionnaire, **par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux**. A défaut, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, **à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR**. Il sera joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

La cession du bail n'aura pas pour effet de libérer le **PRENEUR** cédant pour l'avenir. Il sera solidaire du cessionnaire pour l'exécution du contrat de bail. Cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs pendant une (1) année à compter de la cession (article L. 145-16-2 du Code de commerce). Conformément à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le **BAILLEUR** doit informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Le cessionnaire sera solidaire du cédant pour le paiement de toute somme ainsi que de l'exécution des charges afférentes au présent bail ou à ses éventuels renouvellements, dont le cédant serait redevable à la date de la cession, même dans l'hypothèse où ce dernier ferait l'objet d'une procédure collective et où la créance du **BAILLEUR** serait née antérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

Cette stipulation s'appliquera à toutes les cessions successives.

Ces clauses de solidarité devront être rappelées dans tout acte de cession.

Cependant, en vertu des dispositions des articles L. 622-15 du Code de commerce (sauvegarde), L. 631-14 alinéa premier (redressement judiciaire) et L. 641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur, cette clause est réputée non écrite.

En outre, le **PRENEUR CÉDANT** sera libéré pour l'avenir de son obligation de garantie dès lors qu'un tiers se portera caution solidaire de l'exécution des obligations incombant au **PRENEUR** cessionnaire.

22 -2/ LOCATION-GÉRANCE DU FONDS DE COMMERCE

Le **PRENEUR** ne pourra, mettre le bien objet des présentes à la disposition du locataire-gérant de son fonds de commerce.

ARTICLE 23 / VISITE DES LIEUX

23 -1/ 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 au moins deux (2) fois par an, pour s'assurer de leur état, moyennant un préavis de quarante-huit (48) heures. Il devra également laisser pénétrer, dans les mêmes conditions, tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparation et autres. Un préavis de 24 heures sera requis si des réparations urgentes venaient à s'imposer, sans que les visites puissent être abusives.

23 -2/ EN FIN DE BAIL OU EN CAS DE VENTE DE L'IMMEUBLE

Le **PRENEUR** devra 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 semaines et à heures fixes, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le **PRENEUR** supportera l'apposition sur sa vitrine par le **BAILLEUR** de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou mise en vente de l'immeuble.

ARTICLE 24 / DESTRUCTION

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail serait résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le **PRENEUR** pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer, soit la résiliation totale du bail.

ARTICLE 25 / RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS

Le **PRENEUR** rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour où finira son déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le **BAILLEUR** ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le **PRENEUR** le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le **PRENEUR** rendra les locaux libres de toute occupation. Néanmoins il devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au **BAILLEUR** par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au **BAILLEUR** le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du **PRENEUR** dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un (1) mois avant l'expiration du bail. Cet état des lieux comportera, le cas échéant, le relevé des réparations à effectuer incombant au **PRENEUR**, et prévoira un état des lieux « complémentaire » dès après le déménagement à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires. Le **PRENEUR** devra, dans les huit (8) jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis. S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le **BAILLEUR** pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au **PRENEUR**. Si le **PRENEUR** manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR**, dont les honoraires seront supportés par le **PRENEUR**.

A compter de l'état des lieux « complémentaire », à titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le **PRENEUR** s'engage à verser au **BAILLEUR**, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Si le **PRENEUR** se maintenait indûment dans les lieux, passé un délai de trente (30) jours ouvrable laissé pour la remise en état du bien, il encourrait une astreinte de **MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR)** par jour de retard, il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent.

Si le **PRENEUR** quittait les lieux loués irrégulièrement en cours de période triennale ou avant la fin du préavis, la restitution ne serait pas réalisée. En conséquence, le **PRENEUR** resterait tenu de payer les loyers jusqu'au terme du délai de préavis, et ce bien que le **BAILLEUR** puisse redonner les biens à la location.

ARTICLE 26 / PAS-DE-PORTE

LES PARTIES sont convenues du versement d'aucun pas-de-porte.

ARTICLE 27 / LOYER ET CHARGES

27 -1/ LOYER

A/ MONTANT DU LOYER HORS TAXES

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS (420 000,00 EUR)** que le **PRENEUR** s'oblige à payer au domicile ou siège du **BAILLEUR** ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze (12) termes égaux de **TRENTE SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (37 500,00 EUR)** hors charges et hors taxes chacun.

Ce loyer sera **payable d'avance, par virement, au plus tard le CINQ (5) de chaque mois**.

Il est précisé que les personnes physiques ou morales soumises à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur les revenus selon un régime réel d'imposition doivent déclarer, en même temps que leur résultat, le montant des loyers annuels à verser pour les locaux occupés au cours de l'année de la déclaration.

B/ TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

En cas d'application sur le territoire de Mayotte, le **BAILLEUR** déclare se réserver la possibilité d'opter pour l'assujettissement des loyers à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du **PRENEUR** en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du **BAILLEUR** en même temps que chaque règlement.

27 -2/ PROVISION SUR CHARGES

Le **PRENEUR** versera au **BAILLEUR**, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur charges, taxes et prestations à sa charge. Pour la première année, le montant de cette provision annuelle sera convenu par **LES PARTIES** en suite des présentes. Il pourra être révisé chaque année, à la demande du **BAILLEUR**, à la condition de ne pas dépasser le double du montant total du dernier décompte de charges.

Cette provision sur charges comprendra le prorata des frais de gardiennage, de taxe foncière, d'eau et d'électricité.

En cas d'application de charges, Le **BAILLEUR** communiquera au **PRENEUR**, à sa demande, tout document justifiant des charges qui lui ont été imputées.

27 -3/ DISPOSITIONS COMMUNES

Les sommes reçues par le **BAILLEUR** s'imputeront en priorité sur les dettes échues et, dans l'ordre suivant, sur les frais de recouvrement, les dommages-intérêts et indemnités d'occupation, les impôts et les charges, les réparations locatives et les loyers.

Conformément à l'article 1342-14 du Code civil, le **PRENEUR** ne pourra imposer au **BAILLEUR** un paiement partiel.

ARTICLE 28 / REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La demande en révision ne peut être formée que trois (3) ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois (3) ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle précise, à peine de nullité, le montant du loyer demandé ou offert.

A défaut d'accord, la demande est jugée dans les conditions prévues aux articles L. 145-56 à L. 145-60.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de dix pour cent (10 %) de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent (10 %) du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du **PRENEUR** ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

LES PARTIES sont averties que le déplafonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prolongation, (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze (12) années.

Le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande.

ARTICLE 29 / INDEXATION

Chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le loyer sera indexé de plein droit et sans aucune formalité en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Il est précisé que le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques connu à ce jour est celui du **troisième trimestre 2023 : 133,66 (JO du 22 décembre 2023)**.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si **LES PARTIES** ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire serait désigné par le Président du Tribunal Judiciaire, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le **PRENEUR** à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

LES PARTIES sont avisées que, par application de l'article L. 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de la clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

La demande de réajustement devra être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La variation de loyer qui découlera de cette révision ne pourra conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent (10 %) du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

La révision prendra effet à compter de la date de la demande de réajustement.

ARTICLE 30 / FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

Par application des dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, à chacun des éventuels renouvellements du bail ou en cas de tacite prorogation, **LES PARTIES** conviennent que le loyer sera fixé en tenant compte de la variation du dernier indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE pour la période allant de la prise d'effet de présent bail à la date de son renouvellement effectif, selon accord entre **LES PARTIES** et, à défaut, par le juge compétent, à la requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 31 / RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le **BAILLEUR** d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au **BAILLEUR** par le **PRENEUR** en vertu du présent bail, le **BAILLEUR** bénéficiera de plein droit, quinze (15) jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent (10 %) de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq (5) points, sans que cette clause autorise pour autant le **PRENEUR** à différer son obligation.

ARTICLE 32 / RENONCIATION A RECOURS

Le **PRENEUR** ne pourra, par lui-même ou par le biais de ses assureurs, à exercer tout recours ou toute réclamation contre le **BAILLEUR**, son mandataire ou leurs assureurs respectifs pour tout trouble ou privation de jouissance résultant du fait de tiers, quelle que soit leur qualité, et notamment en raison de travaux de voirie. Il fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage.

Le **PRENEUR** renonce, par lui-même ou par le biais de ses assureurs, à exercer tout recours ou toute réclamation contre le **BAILLEUR**, son mandataire ou leurs assureurs respectifs pour toute trouble ou privation de jouissance résultant du fait d'un autre locataire, des personnes que ce locataire aura installées dans l'immeuble, des clients ou de toute autre personne qu'il aura introduite dans les lieux.

ARTICLE 33 / NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** ne garantit pas le **PRENEUR** et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- En cas de troubles apportés à sa jouissance par d'autres occupants de l'immeuble, leur personnel, leurs fournisseurs ou leurs clients, sauf les troubles qui seraient occasionnés par des personnes en lien contractuel avec le **BAILLEUR** par application de son obligation d'assurer son obligation de jouissance paisible du bien loué.

- En cas de vol ou tout autre acte délictueux dont le **PRENEUR** pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, même en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, notamment pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le **PRENEUR** au gardien, le **BAILLEUR** n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- En cas d'interruption dans le service des installations des locaux (eau, électricité et tous autres services) provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous cas de force majeure.
- En cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégât des eaux, de cyclones, de courtcircuit, d'humidité notamment dans les sous-sols, ou de toute autre circonstance atteignant ses marchandises, son mobilier, ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais, le **PRENEUR** devant s'assurer contre ces risques.

Le **PRENEUR**, par lui-même ou par le biais de ses assureurs, renonce également à réclamer au **BAILLEUR** ou à son mandataire, ainsi qu'à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 34 / CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le **PRENEUR**, de l'une des obligations visées aux présentes, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un (1) mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extrajudiciaire au **PRENEUR** de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le **BAILLEUR** d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un (1) mois imparti au **PRENEUR** de régulariser la situation.

A défaut de régularisation des paiements par le **PRENEUR**, le **BAILLEUR** pourra, conformément à l'article L. 411-1 du Code des procédures civiles d'exécution, lui faire signifier un commandement d'avoir à libérer les locaux. Celui-ci prendra la forme d'un acte d'huissier de justice signifié à la personne expulsée et contiendra, à peine de nullité, les mentions visées à l'article R. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution, savoir :

1° L'indication du titre exécutoire en vertu duquel l'expulsion est poursuivie, savoir le présent bail notarié ;

2° La désignation de la juridiction devant laquelle peuvent être portées les demandes de délais et toutes contestations relatives à l'exécution des opérations d'expulsion ; 3° L'indication de la date à partir de laquelle les locaux devront être libérés ;

4° L'avertissement qu'à compter de cette date il peut être procédé à l'expulsion forcée du débiteur ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef.

Ce commandement d'avoir à libérer les locaux ne peut être signifié à domicile élu.

Si le **PRENEUR** refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, il encourrait une astreinte de **MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR)** par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le **PRENEUR** restera en totalité acquise au **BAILLEUR** à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un (1) mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire, du fait fautif du **PRENEUR**, pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail par le **PRENEUR**.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le **PRENEUR** s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les honoraires engagés par le **BAILLEUR** dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire et l'écoulement du délai de sommation d'un (1) mois ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L. 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis force de chose jugée, le juge

pourra, en accordant des délais dans la limite de deux (2) ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le **BAILLEUR** pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- Pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire.
- Pour défaut de paiement des loyers et des charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L. 622-14 et R. 614-21 du Code de commerce, complétées par l'article L. 622-13 dudit code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux d'immeuble affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois, le **BAILLEUR** ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un (1) mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

ARTICLE 35 / PRIVILEGE

LES PARTIES aux présentes reconnaissent que le notaire soussigné leur a expressément rappelé l'existence du privilège qui profite au **BAILLEUR**, conformément aux dispositions de l'article 2332 du Code civil, ci-après littéralement retranscrit par extrait :

« *Outre celles prévues par des lois spéciales, les créances privilégiées sur certains meubles sont :*

1° Toutes les sommes dues en exécution d'un bail ou de l'occupation d'un immeuble, sur le mobilier garnissant les lieux et appartenant au débiteur, y compris, le cas échéant, le mobilier d'exploitation et la récolte de l'année ; »

ARTICLE 36 / DEPOT DE GARANTIE

En garantie des obligations lui incombant au titre du présent bail et de ses renouvellements, ainsi que de la loi, le **PRENEUR** remet, au **BAILLEUR** qui lui en donne quittance, la somme de **TRENTE SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (37 500,00 EUR)**, correspondant à UN (1) terme de loyer hors taxes et hors charges.

Cette somme pourra être réévaluée de telle sorte que le dépôt de garantie reste toujours égal à (1) terme de loyer hors taxes.

Elle sera conservée par le **BAILLEUR** pendant toute la durée de l'occupation, et garantira le paiement de toutes sommes ou indemnités que le **PRENEUR** pourrait devoir, à quelque titre que ce soit, au **BAILLEUR** à l'expiration du bail ou de ses renouvellements ou à sa sortie des locaux loués.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux (2) termes de loyer, et ce en application de l'article L. 145-40 du Code de commerce.

Dans le cas de résiliation du bail pour quelque cause imputable au **PRENEUR**, ce dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR** de plein droit à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 37 / CAUTIONNEMENT

LES PARTIES ne sont convenus d'aucun cautionnement à la garantie de l'exécution des présentes.

ARTICLE 38 / DROIT DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession de bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités.

ARTICLE 39 / OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **PRENEUR** s'oblige à gérer en lien avec la loi les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du Code de l'environnement.

a succession.

ARTICLE 40 / TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, quelles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

ARTICLE 41 / ELECTION DE DOMICILE

Pour l'élection des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

ARTICLE 42 / CONCLUSION DU CONTRAT

LES PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en 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.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

ARTICLE 43 / LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, **LES PARTIES** déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, **LES PARTIES** sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

Fait le

A

SA INGENIERIE BETON SYSTEME

CENTRE HOSPITALIER DE MAYOTTE