S O M M A I R E

	pages
CHAPITRE I - DESCRIPTION :	
Article 1 – OBJET	3
Article 2 – DESIGNATION	3
Article 3 – DUREE	3
Article 4 - ETAT DES LIEUX	3
Article 5 - DESTINATION	4
CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS :	
Article 6 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE	4
Article 7 - TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS	5
Article 8 - GARNISSEMENT	6
Article 9 - ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX	6
Article 10 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX	6
Article 11 - CONTRIBUTIONS, IMPOTS, TAXES	7
Article 12 - ASSURANCES ET RECOURS	7
Article 13 - CESSION DE BAIL	8
Article 14 - SOUS-LOCATION	9
Article 15 - TELEPHONE	9
Article 16 - RESTITUTION DES LOCAUX	9
Article 17 - EVACUATION DE L'IMMEUBLE A L'EXPIRATION DU BAIL	10
Article 18 - MODIFICATION DE FORME JURIDIQUE	10
CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES :	
Article 19 - LOYER	10
Article 20 - ACCESSOIRES DU LOYER	11
Article 21 - TAXES ET DROITS	11
Article 22 - MODALITES DE REGLEMENT	11
Article 23 - DEPOT DE GARANTIE	11
Article 24 - CLAUSE D'INDEXATION	12
CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS :	
Article 25 - CLAUSE DE RESILIATION DE PLEIN DROIT	12
Article 26 - FRAIS ET ENREGISTREMENT	13
Article 27 - ELECTION DE DOMICILE	13
CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES :	
1 - DESIGNATION	
2 - DATES DE REFERENCE	
3 - DESTINATION	
4 - REGIME FISCAL	
5 - LOYER ANNUEL DE BASE	
6 - PROVISIONS SUR CHARGES	
7 - DEPOT DE GARANTIE ou CAUTION BANCAIRE	
8 - INDICE DE REFERENCE	
ANNEXE 1	
Plan de Prévention des Risques de Catastrophes Naturelles et technologiques	
ANNEXE 2	
Déclaration de sinistre s'inscrivant dans le cadre d'un arrêté préfectoral de catastrophes naturelles ou technologiques	

(1)

(2) **CHAPITRE I – DESCRIPTION**

Article 1 : OBJET :

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés au chapitre V.1.

Article 2 - DESIGNATION :

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après au chapitre V.1. et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances.

En outre, le Preneur s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux de l'immeuble sous peine de résiliation du présent bail.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant des plans éventuellement annexés, et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Si les lieux loués sont compris dans un immeuble dont la construction vient d'être achevée, le Preneur supportera les inconvénients résultant des malfaçons et autres défauts inhérents à cette situation, de même que, le cas échéant, ceux résultant de la poursuite des travaux de construction de l'ensemble immobilier, dans lequel ils peuvent être situés, sans pouvoir réclamer au Bailleur une quelconque indemnité, ni diminution de loyer.

Le Preneur s'engage à laisser libre accès à ses locaux aux entreprises chargées d'effectuer les travaux nécessaires à la levée des réserves, ainsi qu'à la réparation des désordres pouvant être constatés ultérieurement.

Les parties conviennent expressément que les locaux objet du présent bail forment un tout indivisible.

Article 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après au chapitre V.2.

Il cessera dans les conditions fixées par l'article L.145-9 du Nouveau Code de Commerce (anciennement article 5 du décret n° 53960 du 30 septembre 1953). Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire notifié, au plus tard, six mois avant l'expiration de la période en cours.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du nouveau Code de Commerce (anciennement articles 10, 13 et 15 du décret n° 53960 du 30 septembre 1953), afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Article 4 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du Preneur. Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état.

Article 5 : DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-après au chapitre V.3., paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il est convenu que le Preneur s'interdit de faire dans les locaux tous actes de commerce non autorisés par les conditions particulières et tous actes de production industrielle ou artisanale ou de vente achalandée en gros ou en détail, ainsi que toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

Exceptionnellement l'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie. Le Bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

(3) CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Article 6 : CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le Bailleur, qui se réserve le droit de donner en location tous locaux pour l'exercice de toutes activités similaires ou identiques à celles du Preneur.

Le Preneur prend les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et d'assurer indépendamment de celles-ci l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires audits locaux pendant le cours du bail même celles prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur déclare être en parfaite conformité avec les dispositions de l'article L 510-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Le Preneur reconnaît que les locaux objet des présentes sont conformes à la destination prévue au bail.

Il fera son affaire personnelle dès à présent et, pendant toute la durée du bail de leur maintien en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de police, applicables tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée et sera tenu d'exécuter à ses frais tous travaux qui seraient imposés par l'administration.

Il se conformera à toutes recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement à toutes les obligations qu'exigerait l'autorité administrative et exécutera à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier, ainsi que toutes modifications que le Bailleur pourra être amené à lui apporter dans l'avenir ou tout règlement futur.

Il reconnaît avoir reçu un exemplaire des documents précités.

Lorsque l'immeuble dont dépendent les lieux loués objets du présent bail est situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrits ou approuvés et/ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles prescrits ou approuvés et/ou dans une zone de sismicité définie par décret pris en Conseil d'Etat, les dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement lui sont applicables.

En conséquence, si la commune sur laquelle se situe le bien loué figure sur la liste arrêtée par le préfet, le Bailleur informe le Preneur des risques auxquels il est exposé. A cet effet, un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le préfet est annexé au présent bail.

Le Preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le Bailleur.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble ; il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet. Le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, d'utiliser le gaz, sous quelque forme que ce soit.

Il est précisé que la température des locaux desservis par la ou les installations de chauffage et /ou de climatisation pouvant exister dans les locaux n'étant pas garantie, le Preneur ne pourra faire aucune réclamation de ce chef. Il en sera de même et le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité, en cas de suppression temporaire ou réduction de services collectifs, tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc. quelle qu'en soit la durée, par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement ou coupure, panne, grève ou toutes autres causes.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Article 7 : TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

Le Preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur, sous réserve des autorisations administratives applicables en la matière. Pour obtenir cette autorisation le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur, et sous la surveillance d'un Architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes et mobiles et le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors de son départ ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 8 : GARNISSEMENT

Les lieux devront être garnis en tous temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériel, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

Article 9 : ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit. Le Preneur devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Le Preneur devra entretenir à ses frais tous équipements privatifs situés dans les lieux loués tels que chauffage, climatisation, ventilation, ascenseur, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur dans les 3 mois de la signature des présentes ainsi que chaque année.

Enfin, il devra entretenir les peintures, les revêtements de sols y compris les moquettes en parfait état.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus et de tous travaux qui seraient nécessaires, le Bailleur, pourra se substituer au Preneur après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous dommages-intérêts et de la faculté pour le Bailleur de se prévaloir de la carence du Preneur pour bénéficier de la clause de résiliation de plein droit ci-après stipulée. Ces dispositions concernent également tous les frais incombant à ces titres au Bailleur en vertu du règlement de copropriété, du cahier des charges ou de tout autre document.

Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles.

Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement sous quarante-huit heures le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

Article 10 : VISITE DES LOCAUX

Le Preneur laissera visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant la période de préavis et il supportera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

Le Preneur autorise dès à présent tout mandataire habilité par le Bailleur à pénétrer dans les lieux loués pendant ladite période.

Article 11 : CONTRIBUTIONS, IMPOTS, TAXES

Le Preneur s'engage à payer ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet, de supporter la charge de l'impôt foncier, de la taxe sur les bureaux, de la taxe sur les locaux de stockage ou tout nouvel impôt sur les propriétés bâties ou non bâties, le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toute charge pour le Bailleur comme il est dit à l'article 18 ci-après.

Article 12 : ASSURANCES ET RECOURS

1) Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (notamment lorsque la hauteur de stockage est supérieure à 7 m) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

2) Assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait :

- de ses qualités de locataire et/ou occupant,
 - de ses activités,
- notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Le Preneur souscrira une garantie perte d'exploitation.

3) Renonciation à recours

Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués et ce même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur renonce en contrepartie à tous recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur.

Ces renonciations à recours entre le Preneur et le Bailleur n'interdisent pas leurs assureurs respectifs d'exercer entre eux les voies de recours.

4) Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et pour la première fois, lors de la signature des présentes.

De plus, le Preneur s'engage à informer le Bailleur de toute modification intervenant au titre des assurances visées ci-avant ainsi que de leur résiliation pour quelque cause que ce soit dans un délai de 15 jours précédant l'effet de ladite résiliation.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

5) Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurances contractées conformément aux usages par le Bailleur.

6) Le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur, sauf carence grave de celui-ci dans les cas suivants :

En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et, généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou des dépendances de l'immeuble.

En cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble.

En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres.

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur.

Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

7) Si une règle proportionnelle était appliquée suite à un sinistre du fait de l'inobservation par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations contractuelles, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de toutes les conséquences de cette inobservation.

8) Le Bailleur et le Preneur s'engagent à porter à la connaissance de leurs assureurs respectifs l'intégralité des dispositions du présent article.

9) Si conformément au présent bail, le Preneur donne en sous-location tout ou partie des lieux loués, il devra faire en sorte que chaque sous-locataire s'engage aux mêmes obligations et renonciations contre le Bailleur et en informe son assureur.

Article 13 : CESSION DE BAIL

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail pour la totalité des locaux loués à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous-seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au Preneur, il restera répondant solidaire, de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail jusqu'à son terme.

En outre le Preneur ne pourra pas céder son fonds de commerce sans en proposer préalablement l'achat au Bailleur. Celui-ci disposera après la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui lui sera faite du projet de cession du fonds de commerce d'un délai d'un mois pour faire savoir au Preneur s'il entend acquérir aux conditions proposées ou aux conditions à débattre entre les parties.

Dans ce dernier cas la cession devra intervenir dans le mois de l'exercice du droit de préemption par le Bailleur, faute de quoi cette préemption sera réputée non avenue. A défaut de réponse dans le délai prévu, le Bailleur sera considéré comme ayant renoncé à exercer le droit de préemption.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du Bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil.

Article 14 : SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra remettre à la disposition de quiconque en conférant la jouissance à un tiers, sous quelque forme que ce soit, et même sous forme de prêt, sous-location ou autrement, tout ou partie de ses locaux sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Dans le cas où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il est expressément convenu que l'ensemble des locaux objet du présent bail conservera un caractère indivisible dans la commune intention des parties.

Ainsi, le Bailleur ne sera pas tenu au renouvellement des sous-locations à l'expiration du contrat.

Toute sous-location devra avoir lieu par acte authentique ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé.

Les sous-locataires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au Preneur, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution du Bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement sous-locataires demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

Article 15 : TELEPHONE

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des lignes de téléphone et de l'installation téléphonique, et restera en conséquence titulaire de ses lignes.

Article 16 : RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, laisser les lieux loués et tous aménagements, installations, améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en parfait état, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Le Preneur devra, en particulier, prendre à sa charge les frais notamment de peinture, de sol, de revêtements de sols, murs et plafonds et de tout équipement de distribution interne aux locaux de même que le cas échéant les abords extérieurs de manière à laisser les lieux en parfait état, sans pouvoir exiger ni se prévaloir de l'usure ou de la vétusté, même normale. L'état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties, comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Cet état des lieux pourra être précédé d'un pré-état des lieux.

Nonobstant la remise des clefs, le bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration ; le loyer restant dû jusqu'à cette date. A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi si bon semble au Bailleur en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge exclusive du Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les quinze jours de la notification des devis, établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Les réparations s'entendent d'une restitution des locaux loués en parfait état.

Article 17 : EVACUATION DE L'IMMEUBLE A L'EXPIRATION DU BAIL

A défaut par le Preneur d'évacuer l'immeuble au plus tard à la date d'expiration du présent contrat ou à la date d'achèvement des travaux de remise en état aux conditions de l'article 16 susnommé, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 2 % H.T. du montant du dernier loyer trimestriel H.T.

Article 18 : MODIFICATION DE FORME JURIDIQUE

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur les modifications des statuts de la Société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social...) dans le mois de la modification et à signifier au Bailleur dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil, toute fusion ou apport partiel d'actif. En cas d'apport partiel d'actif, la société apporteuse

restera garante et répondant solidaire du bénéficiaire de l'apport, du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

b) CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 19 : LOYER

Le loyer fixé aux conditions particulières ci-après constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, valeur de base, dont le montant est précisé ci-après au chapitre V.5. et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article 24 ci-après.

Article 20 : ACCESSOIRES DU LOYER

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part à la charge des locaux loués des prestations communes, assurances, taxes locatives, impôt foncier, taxes sur les bureaux, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien et aux réparations de l'ensemble immobilier en ceux compris les travaux exécutés dans les parties communes et sur les équipements communs, notamment tous frais concernant l'entretien et la réparation des ascenseurs, chauffage, cours et jardins, ainsi que de tous aménagements, mobilier, matériel d'exploitation des parties communes ; remboursera de même la quote-part des salaires de toutes charges concernant tout le personnel affecté à l'immeuble, tels que gardiens, personnels de nettoyage, d'administration, ainsi que les avances permanentes de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du gestionnaire de l'immeuble etc., le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur.

Ce remboursement s'effectuera indépendamment sur facture ou par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme et dont le montant est fixé ci-après au chapitre V.6. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le Bailleur pourra sur présentation des justificatifs modifier le montant de la provision pour charges.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges annuelles.

Article 21 : TAXES ET DROITS

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement dudit loyer à la T.V.A., en application de l'article 260 - 2° du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus indiqué et les accessoires du loyer seront majorés de la T.V.A. au taux en vigueur lors de sa facturation.

Article 22 : MODALITES DE REGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, par tout moyen à sa convenance (prélèvement automatique, chèques, virements etc....)

Tous autres paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de tout autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit, huit jours après la date d'exigibilité des loyers, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure

préalable, un intérêt de retard calculé prorata temporis au taux d'escompte de la Banque de France augmenté de 4 points.

En application des dispositions de l'article 68 de la loi n° 91 650 du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement des sommes dues, le Bailleur pourra faire inscrire à titre provisoire un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur, grevant tous les éléments du fonds tel qu'il est ou sera exploité dans les lieux loués ou tout autre lieu sans exception ni réserve.

Article 23 : DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur qui le reconnaît, une somme représentant TROIS (3) mois de loyer Hors Taxes, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve, d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation et d'autre part du règlement des travaux de remise en état des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, dans le cas de l'acquisition de la clause résolutoire comme il est dit ci-après, comme en cas de validation d'un congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudices de tous autres.

Lors du départ du locataire, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur comme il est dit à l'article 16.

Le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du bail en application de l'article 621-28 du nouveau Code de Commerce (anciennement article 37 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985) sans préjudice de toute indemnisation complémentaire s'il y a lieu.

Article 24 : CLAUSE D'INDEXATION

Le loyer sera en outre soumis à la clause d'indexation suivante : il variera automatiquement tous les ans proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE. Pour la première année, l'indice précisé au chapitre V.8. sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du nouveau Code de Commerce (anciennement articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953) demeure toujours applicable.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à tout autre publication de l'indice retenu qui serait assurée par tel organisme public ou privé des statistiques choisi par elles d'un commun accord, ou faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Commerce de Paris.

(1) CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 25 : CLAUSE DE RESILIATION DE PLEIN DROIT

Il est convenu qu'à défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail - qui sont toutes de rigueur - ou de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou actes postérieurs ou de décisions judiciaires, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ci-après mentionné au chapitre V.7. demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable au Bailleur de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au double du loyer en cours calculé prorata temporis sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du Bailleur.

(a) Article 26 : FRAIS ET ENREGISTREMENT

Les frais, droits et honoraires afférents au présent bail seront à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

Article 27 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur en son siège administratif, BP 28 - 117, quai du Président Roosevelt - 92132 Issy-les-Moulineaux Cedex, et pour le Preneur, dans les locaux loués.