

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

La Ville de VILLENEUVE D'ASCQ, ayant son siège Place Salvador ALLENDE, représentée par Monsieur Gérard CAUDRON, en sa qualité de Maire, habilité en vertu de la délibération, portant délégation dans les domaines énumérés à l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, et de la décision,

Ci-après désigné le « bailleur »

et

d'une part,

Ci-après désigné le « preneur »

d'autre part,

II A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Législation

Le présent bail est soumis aux articles L 145-1 à L 145-60 du Code du Commerce.

Article 2 : Capacité

Le preneur déclare :

- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre sa capacité civile et de faire obstacle à la libre disposition de ses biens.
- qu'il n'est pas ou n'a jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Article 3 : Objet

La Commune donne à bail au preneur qui accepte, un local de commerce d'une superficie de 89 m² sis 68, Chaussée de l'Hôtel de Ville, voie piétonne à VILLENEUVE D'ASCQ.

Le local, objet du présent bail, concerne les lots 49 à 52 ci-après désignés, dépendant d'un ensemble de cellules commerciales situé à Villeneuve d'Ascq, divisé en lots distincts aux termes d'un état descriptif de division établi par acte reçu par Maître Pierre

DELOMMEZ, alors notaire à Villeneuve d'Ascq, le 28 juin 1984, tels que ces locaux s'entendent et se comportent et sans qu'il soit besoin de plus ample désignation.

Etant ici précisé que les lots dudit état descriptif de division ont été créés sur les lots 19 à 27 de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier « îlot 15A et 15B » établi par acte reçu par Maître Pierre DELOMMEZ, susnommé, le 8 janvier 1982.

Ledit ensemble immobilier est édifié sur un terrain cadastré ainsi qu'il est détaillé dans le tableau ci-après :

Section	Numéro	Superficie	Ancien cadastre
NK	34	1337 m ²	DL 52
NK	37	2446 m ²	DL 53
NH	47	1686 m ²	DK 141
NK	36	293 m ²	DK 142
NK	35	291 m ²	DK 143

Les lots n° 49 à 52 de l'état descriptif de division du 28 juin 1984, sont ci-après détaillés :

Lots	Superficies
49	3,5 m ²
50	24,2 m ²
51	44,5 m ²
52	16,6 m ²

Les cellules commerciales formées des lots de l'état descriptif du 28 juin 1984 sont soumis au règlement de la copropriété « Les Nouvelles Vitrites », établi dans le même acte du 28 juin 1984 reçu par Maître DELOMMEZ.

La copropriété est membre d'une association foncière urbaine libre (AFUL) dénommée « AFUL de l'îlot 15A et 15B » dont les statuts ont été établis par acte reçu par Maître Pierre DELOMMEZ, le 8 juin 1984.

Cet ensemble est soumis à différents règlements régissant l'ensemble immobilier susvisé auxquels le preneur s'engage à adhérer.

Le preneur accepte, sans indemnité, les servitudes de passage des réseaux divers dans ledit local résultant de la disposition et de la distribution de l'ensemble immobilier intégrées et nécessaires à une utilisation normale dudit ensemble immobilier. Réciproquement, il profitera des mêmes servitudes grevant d'autres lots du même ensemble intégrées et nécessaires à la desserte dudit local.

Article 4 : Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le pour se terminer le

Toutefois, en application de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais de l'article L145-9 du Code de Commerce.

Le bailleur jouira de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L145-21, et L145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Dans l'un et l'autre cas, la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours. La date de démarrage du congé est celle de la 1ère présentation de la lettre (Article R145-1-1 Code commerce).

En dehors de ces cas particuliers de résiliation, le bailleur et le preneur conviennent que le présent bail pourra être résilié, à tout moment, d'un commun accord. Cette résiliation amiable fera l'objet de conditions qui seront définies conjointement.

La demande de renouvellement du bail devra être formulée au moins 6 mois avant la date d'échéance du bail et être notifiée soit par acte extrajudiciaire soit par courrier recommandé avec accusé de réception.

Pour le cas où le bailleur déciderait de vendre ce local avant échéance du présent bail, les dispositions prévues à l'article L 145-46-1 s'appliqueront.

Article 5 : Loyer et révision

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 801,72 €.

Le loyer sera indexé au 1^{er} Janvier de chaque année, sur l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE, dans le même sens et la même proportion que la variation dudit indice constatée par rapport à l'année précédente.

L'indice INSEE de base retenu pour la revalorisation est l'indice connu au 1^{er} janvier 2021 et valable du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

L'indice qui sera pris en compte pour la première revalorisation, qui interviendra au 1^{er} janvier 2022, sera le dernier indice connu au 1^{er} Janvier 2022.

Si l'indice cessait d'être publié, lui serait alors substitué, à défaut d'indice de remplacement un indice choisi soit par accord amiable entre les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par voie d'expertise effectuée par un seul expert désigné, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise et d'instance étant à la charge exclusive du preneur.

L'ajustement du loyer s'effectuera sans qu'il soit nécessaire pour autant de prendre un avenant. La variation du loyer est automatique, n'est subordonnée à aucune notification. Le fait de ne pas l'avoir calculée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Article 6 : Paiement du loyer et des charges.

Le loyer sera payable d'avance le cinq (5) de chaque mois, par chèque, virement bancaire ou postal.

Le preneur devra s'acquitter mensuellement du loyer ainsi que des charges à la Trésorerie principale de Villeneuve d'Ascq, 46 rue Denis Papin - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, titulaire du compte bancaire au nom de la Trésorerie Générale de Villeneuve d'Ascq à la Banque de France de Lille - code Banque 30001 - Code Guichet 00468 - N° de Compte D 597 0000000 - clé RIB 60.

Le comptable Trésorier Principal de Villeneuve d'Ascq pourra délivrer la quittance sur demande expresse du preneur (P 1 E). Toute quittance remise lors de paiement le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute 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 et quinze jours après une mise en demeure préalable restée infructueuse, un intérêt de retard au taux d'intérêt légal en vigueur pour l'année.

En plus du loyer principal, le preneur paiera chaque mois :

- A valoir sur sa participation aux charges de copropriété, une somme de 75 € à titre de provision sur charges récupérables à valoir sur le décompte annuel. Celle-ci sera recalculée en fonction de la charge annuelle pour la première année à l'issue de l'année n (soit 2022 à l'issue des résultats 2021). La provision mensuelle est revue chaque année, à l'issue de la clôture des comptes approuvés, en fonction des charges constatées chaque année.
- A valoir sur la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, une somme de 100 €. Celle-ci sera régularisée à réception des titres d'imposition et sera recalculée chaque année en fonction des sommes constatées chaque année.

Soit au total une provision mensuelle pour charges de 175 €. La première provision sur charges sera versée à compter du

L'inventaire des charges, impôts, taxes et redevances incombant au preneur est repris aux articles 7 et 8 ci-après.

Chaque année, un état récapitulatif des charges sera transmis par le bailleur au preneur dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

En cours de bail, le bailleur informera le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle ou de la demande de paiement sur justification, le bailleur adressera au preneur un décompte par nature de charges.

La révision de ces charges se fera automatiquement à l'issue des comptes arrêtés sans qu'il soit besoin pour autant de prendre un avenant.

Article 7 : Contributions- Charges – Impôts - Taxes.

a) Le preneur devra acquitter ses impôts personnels et plus généralement la cotisation foncière des entreprises ainsi que toutes les taxes, impôts, contributions auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre de l'article 1687 du Code Général des impôts. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

b) Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges, taxes, redevances et impôts liés à l'usage du local et aux parties communes de l'immeuble nécessaires à son exploitation ainsi qu'aux services dont le preneur bénéficie directement ou indirectement et notamment :

- La taxe foncière ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage
- la quote-part des charges, coût des travaux, prestations et fournitures correspondant au local loué et aux parties communes de l'immeuble nécessaires à l'exploitation de la chose louée et facturées par le syndic de copropriété à la ville en application du règlement de copropriété, de même que les frais de manipulation de poubelles et containers se rapportant au local loué, et pour laquelle il versera mensuellement des provisions pour charge.

Le loyer ne sera assujéti ni à la TVA ni à la Contribution sur Revenus Locatifs, les Collectivités Locales étant exonérées de cette dernière en vertu de l'article 234 nonnies et suivants : 5.L - 5 - 01 -/PF 895 du Code Général des Impôts.

c) Il supportera les frais d'abonnement, branchement et tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, et de l'électricité ou les compagnies chargées du chauffage. Il paiera sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires (ainsi que les frais de location et d'entretien des compteurs posés dans l'immeuble).

d) Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

e) Le preneur réglera, plus généralement, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, actuelles ou futures, y compris celles facturées à la ville par le gestionnaire de l'immeuble.

Article 8 : Conditions-Transformation- Entretien- Réparations.

1) Etat des lieux

Le preneur accepte de prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef. Il déclare connaître parfaitement ces lieux. Un état des lieux contradictoire sera réalisé et annexé au présent bail lors de l'entrée dans les lieux. Un état des lieux de sortie et d'entrée sera réalisé également lors de chaque cession du droit au bail et du fonds de commerce ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce. L'état des lieux de sortie sera précédé d'un pré-état des lieux dans le délai de 2 mois précédent la cession, la mutation, la fin du bail ou la restitution des lieux.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux, à l'exception des travaux régis par l'article 606 du Code Civil, qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation (notamment les travaux de sécurité et d'accessibilité) seront exclusivement supportés par le preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir notamment :

2) entretien

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail et à ses frais toutes les réparations et travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement qui s'avèreraient nécessaires. Seules les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil sont à la charge du bailleur dans la mesure où elles ne seront pas la conséquence de la négligence du preneur dans l'exécution des travaux lui incombant.

Le preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, appareils sanitaires ; les travaux d'entretien étant à la charge du preneur et sous sa responsabilité.

Il devra entretenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques ou de gaz. Il fournira chaque année un certificat de vérification pour ces appareillages. Il prendra les dispositions nécessaires pour éviter le gel des conduits d'eau dans les lieux loués, durant la saison froide. Il supportera les frais de réparation ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

La ventilation mécanique contrôlée (VMC), les volets roulants, les appareils et installations de chauffage (chauffe-eau), devront également faire l'objet d'un contrat annuel d'entretien par un homme de l'art. Le preneur devra présenter tout document (factures, attestations) justifiant que les entretiens annuels mentionnés ci-dessus ont été effectivement accomplis. A défaut de production de cette justification ou d'un contrat d'entretien en cours de validité, les réparations et remplacements de pièces ou d'appareils seront effectués par le bailleur aux frais du preneur.

De la même manière, le preneur devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation en vigueur, et au moins une fois par an et en fin de location. Il devra justifier du ramonage et du paiement du coût de cet entretien à sa charge par la production des factures acquittées.

Ces justificatifs sont à transmettre par le preneur au bailleur entre le 1er et le 30 janvier de chaque année, ainsi qu'à la date d'échéance du bail. La présente clause constitue une demande expresse du bailleur qui n'aura pas à la renouveler chaque année

La façade du magasin devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

Il sera intégralement responsable de toutes les réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra rendre les lieux loués, à la fin du bail et avant chaque cession ou mutation, indemnes de réparations locatives et d'entretien. A cet égard, il sera procédé à un pré-état des lieux contradictoire 2 mois au moins avant la cession, mutation ou résiliation du bail, lequel comportera le relevé des remises en état et entretiens se révélant nécessaires incombant au preneur qui devront être exécutés avant l'expiration du bail ou sa cession.

3) Travaux

Le bailleur fournira au preneur un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 exercices précédents avec leur coût ainsi qu'un budget prévisionnel des travaux devant intervenir jusqu'à la 1^{ère} échéance triennale. Ces éléments sont fournis sous réserve des décisions à intervenir lors des futures assemblées générales de copropriété.

Un budget prévisionnel des travaux sera ensuite fourni par le bailleur dans le délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale sous réserve également des décisions à intervenir ensuite lors des assemblées générales de copropriété.

Le preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyers ou de charges qu'elles qu'en soient l'importance et la durée. Il devra également souffrir tous travaux et réparations intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration, ainsi que tous travaux de réparation relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du code civil.

Le bailleur pourra, dans les conditions prévues aux articles L. L145-6 et L145-7, au cours du bail reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble.

Le preneur supportera sans indemnité de la part du bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

4) changements et embellissements

Le preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous travaux d'équipement et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité. Le preneur ne peut faire aucune transformation des lieux sans l'accord écrit du bailleur. Cette clause ne concerne cependant pas des aménagements réalisés par le preneur dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, véranda ou autres en saillie. Outre l'accord du bailleur, le preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires (autorisations de travaux, avis de sécurité et d'accessibilité, etc...)

Il est rappelé en tant que de besoin au preneur que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée, que le bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

Les travaux devront être exécutés, aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, et sous la surveillance de l'architecte du bailleur ou celui de la copropriété dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du bailleur sans indemnité. Le bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur, que, d'une part, pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires, et d'autre part, pour les transformations qui mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

5) visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser le bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués pendant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de 6 mois précédant la date effective de son départ, et

souffrir l'apposition d'écriteaux et affiches, à tels emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité et de chauffage.

6) Réparations

Seules les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil resteront à la charge du bailleur dans la mesure où elles ne seront pas la conséquence de la négligence du preneur dans l'exécution des travaux lui incombant.

Toutes les autres réparations seront à la charge exclusive du preneur et ceci qu'elle qu'en soit la cause et même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Ne peuvent être imputées au preneur :

1° Les 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 ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Le preneur devra souffrir la réalisation par la ville des réparations urgentes, ou de celles qu'elle aura jugé opportun de faire exécuter. Il devra également souffrir tous travaux et réparations intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que tous travaux et réparation relatifs à l'aménagement des parties privatives de l'immeuble. Le tout sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code Civil.

En outre, le preneur devra avertir par écrit et sans retard le bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

Article 9: Obligations du preneur

1) Destination des lieux loués.

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial pour une activité de restauration de type traditionnel ou spécialisé sous réserve d'avoir rempli toutes les formalités nécessaires à l'exercice de cette activité, ainsi que tous les aménagements nécessaires pour répondre aux normes applicables en matière d'hygiène et de sécurité.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage.

Par ailleurs, le bailleur ne pourra être tenu pour responsable de la concurrence que des personnes physiques ou morales établies dans ce bâtiment ou dans le quartier de l'hôtel de Ville pourraient faire au preneur.

2) Obligation d'exploiter et de garnir les lieux

Le preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garantir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels lui appartenant en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

3) Conditions de jouissance

Le preneur devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et de son voisinage ne soit troublée en aucune manière du fait de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs. Il devra respecter les dispositions du règlement de copropriété, de même que les décisions prises par l'assemblée ainsi que les instructions du syndic de copropriété.

Il fera son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causées par lui avec les appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du preneur, celui-ci serait tenu de lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférent.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlement en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra en supporter les charges et frais y afférents, de façon à ce que le bailleur ne soit pas ni inquiété ni recherché à cet égard.

Il devra obtenir tous les agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le bailleur puisse en être tenu pour responsable.

4) Enseigne

Le preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués. Il devra s'assurer de la conformité de celle-ci au règlement de copropriété et au règlement local de publicité.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives.

Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.

Article 10 : Assurances

Le preneur devra souscrire un contrat d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques locatifs, incendies, explosions, dégâts des eaux, bris de glace, et généralement tous les autres risques. Il fera également son affaire de la responsabilité civile. Le tout de manière à ce que la ville ne puisse en aucun cas être inquiétée.

Il devra justifier de cette assurance et du paiement des primes chaque année au bailleur. Toutefois cette communication n'engagera en rien la responsabilité de la ville pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants. La présente clause constitue une demande expresse du bailleur qui n'aura pas à la renouveler chaque année. Le preneur fournira au bailleur dès signature du présent bail un exemplaire des conditions particulières de la police.

Le preneur fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le bailleur.

L'assurance devra porter sur des sommes permettant, en cas de sinistre, la reconstruction du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce ainsi que la reconstruction de l'immeuble du bailleur, avec en outre pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers et des charges non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Le preneur devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et informer la ville de tous sinistres ou dégradations, même en l'absence de dégâts apparents, qui pourraient se produire dans les lieux loués, et nécessiter une déclaration d'assurance, une action contre des tiers ou des réparations incombant au bailleur. En cas de manquement à cet engagement, le preneur sera responsable des conséquences de sa carence. Il sera, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenue après cette date.

Article 11 : Responsabilités- Recours

Le preneur ne pourra tenir en aucun cas le bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourront être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au bailleur aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre. De même, en cas d'accident survenu dans les locaux loués ou du fait des locaux loués quelle qu'en soit la cause, le preneur prendra à sa charge toute responsabilité civile.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

En outre, il est expressément convenu que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent, ou à défaut régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Le preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations et entretiens à sa charge. L'état des lieux définitif sera établi contradictoirement après déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à la première demande du bailleur.

A la demande du bailleur, le preneur devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Article 12 : Conditions particulières

1) Cession - Apport en société – Fusion – Scission de société –Transmission universelle de patrimoine

Le preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise et avec l'accord préalable et par écrit du bailleur. Il devra être à jour du paiement de ses loyers et charges.

Le preneur devra joindre à sa demande d'agrément de cession de bail les documents justificatifs prévus à l'article 8.2. du présent bail attestant de la réalisation des entretiens et vérifications pour la dernière période écoulée.

Le preneur s'oblige à aviser le bailleur un mois avant la régularisation de la cession de son fonds de commerce, en indiquant les noms et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jours et heure prévus pour la réalisation de cette cession. La cession devra faire l'objet d'un acte authentique.

Le cédant devra rester garant solidaire du cessionnaire, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, que pour le respect des conditions du bail. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs successifs pendant une durée de 3 ans suivant chaque date de cession du fonds de commerce conformément à l'article L 145-16.2 du Code du Commerce.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au bailleur, dans le mois de la signature.

Conformément à l'article L 145-16 du code du commerce, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du présent code, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sont, nonobstant toute

stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail .

2) Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière que ce soit, même à titre précaire, sont interdites.

Article 13 : Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au preneur, celui-ci devra verser au bailleur une somme de 1 603,44 € correspondant à la valeur de 2 mois de loyer « Valeur 2021 ».

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêt, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état locatif des locaux loués et réalisation des vérifications et entretiens fixés à l'article 8.2. non justifiés ou dont les justificatifs ne sont plus valides compte tenu des périodicités fixées par la réglementation en vigueur et le présent bail.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

Article 14 : Clause Résolutoire

En cas de non paiement du loyer à son échéance, y compris de l'indexation, de l'une des sommes dues par le preneur ou des charges récupérables, au terme convenu, ou pour non versement du dépôt de garantie, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet la présente location pourra être résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur.

Si au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai.

De même, en cas de défaut d'assurance du preneur contre les risques locatifs, et un mois après une mise en demeure de s'assurer restée sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur poursuivie s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé. Il en sera de même pour tout manquement du preneur aux obligations contractuelles.

Article 15 : Solidarité Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et pour représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

Article 16 : Frais Enregistrement

Le preneur paiera tous les frais des présentes, honoraires, droits de timbre et, le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autre frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

Fait à Villeneuve d'Ascq, le

Pour l'occupant

Pour la Commune de VILLENEUVE D'ASCQ
Le Maire,

Gérard CAUDRON