

**DECISION DU MAIRE PRISE EN APPLICATION  
DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

**Objet : Approbation et signature bail commercial entre Monsieur CHEN, bailleur, et la Ville d'Aubervilliers, preneur, portant sur un local commercial situé au 14 rue Charon 93300 Aubervilliers**

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2122-22 et L.2122-17 ;

Vu le Code de commerce et notamment les articles L145-1 et suivants relatif aux baux commerciaux ;

Vu le Code civil ;

Vu la délibération n°118 du 3 octobre 2024 portant délégation d'attributions à Madame le Maire ;

Vu la délibération n°21 du 4 juillet 2020 portant élection des adjoints au Maire et des adjoints chargés d'un plusieurs quartiers ;

Vu le projet de bail entre Monsieur Chen et la ville d'Aubervilliers ;

Considérant que la ville d'Aubervilliers est devenue propriétaire, par décision judiciaire, d'un fonds de commerce situé au 14 rue Charron ;

Considérant que ledit fonds de commerce n'incluait pas le droit au bail à la ville d'Aubervilliers ;

Considérant que la ville d'Aubervilliers mène une politique de revitalisation du centre-ville et de dynamisation de l'offre commerciale sur ce secteur, et considérant la nécessité pour la Ville d'acquérir le droit au bail dudit fonds de commerce ;

Considérant que le bail est consenti moyennant un loyer mensuel de huit cent quatre-vingts euros et soixante-huit centimes (880, 68 €) ;

Considérant que le bailleur autorise à la ville d'Aubervilliers à procéder à une sous-

location ;

Considérant qu'un appel à projet d'un candidat pour la sous-location sera lancé en juin 2025 ;

Considérant que Madame la Maire est empêchée ;

Considérant que la délibération n°118 du Conseil municipal du 3 octobre 2024 susmentionnée autorise expressément le 1<sup>er</sup> adjoint à exercer toutes les compétences déléguées par le Conseil municipal au Maire en cas d'empêchement de celle-ci ;

Considérant que Monsieur SACK a été élu 1<sup>er</sup> adjoint, par la délibération n°21 du 4 juillet 2020 ;

Considérant que la présente décision ne peut attendre le retour de Madame le Maire pour des raisons de continuité du service public ;

Considérant qu'il est donc nécessaire que Monsieur SACK, 1<sup>er</sup> adjoint, puisse signer la présente décision pour le maire empêché sur le fondement des dispositions de l'article L.2122-17 du Code général des collectivités<sup>22</sup> territoriales susmentionné ;

**DECIDE :**

**D'APPROUVER** le projet de bail commercial entre Monsieur Chen et la ville d'Aubervilliers.

**D'AUTORISER** Monsieur SACK, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire, à signer le bail précité ainsi que tout document nécessaire à la présente décision.

**DE DIRE** que le bail commercial porte sur un local commercial sis 14 rue Charron à Aubervilliers.

**DE DIRE** que le bail est consenti moyennant un loyer mensuel charges et taxes comprises de huit cent quatre-vingts euros et soixante-huit centimes (880, 68 €).


**DE DIRE** que le Directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision.

*En application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant la Maire ainsi que d'un recours contentieux dans ce même délai devant le Tribunal administratif de MONTREUIL (7, rue Catherine PUIG - 93558 MONTREUIL Cedex). Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux. L'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de MONTREUIL dans un délai de deux mois.*

**DE DIRE** que la présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le département, au titre du contrôle de légalité.

Fait à Aubervilliers le 14 MAI 2025

Pierre SACK  
1er Adjoint au Maire  
Pour le maire empêché  
par application de l'article L.2122-17 du  
CGCT



*En application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant la Maire ainsi que d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de MONTREUIL (7, rue Catherine PUIG - 93558 MONTREUIL Cedex). Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux. L'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de MONTREUIL dans un délai de deux mois.*

Accusé de réception en préfecture  
093-219300019-20250515-D25-100-AU  
Date de réception préfecture : 15/05/2025

3/3

Accusé de réception en préfecture  
093-219300019-20250515-D25-100-AU  
Date de réception préfecture : 15/05/2025



L'ensemble de ses clauses et conditions seront applicables tant pendant la durée dudit bail, que de ses éventuels renouvellements, tacites prolongations ou maintien dans les lieux.

Ce contrat a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le PRENEUR atteste qu'il en a une parfaite connaissance et compréhension, notamment pour avoir pu s'entourer de l'ensemble des conseils nécessaires afin d'appréhender l'ensemble des clauses et conditions. Le présent acte a fait l'objet de concessions réciproques entre les Parties, ne s'agissant pas d'un contrat d'adhésion, mais d'un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Les parties entendent mettre fin à tout bail ou renouvellement antérieur aux présentes portant sur les locaux loués et conclure le présent bail commercial.

Le PRENEUR atteste qu'il a reçu toutes les informations nécessaires de la part du BAILLEUR et de son mandataire concernant les Locaux Loués et les clauses et conditions du présent contrat. Le PRENEUR reconnaît et accepte l'équilibre contractuel mis en place dans le présent acte.

## **Article 2 – Identification du bien**

Adresse : 14 rue Charron, 93300 AUBERVILLIERS

Description :

- Boutique de 34 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée sur rue ;
- Usage privatif d'un water-closet dans la cour de l'immeuble.

Les lieux loués forment un tout indivisible à titre commercial pour tout leur ensemble.

Le Preneur déclare avoir visité l'intégralité des locaux et prend les locaux loués en l'état sans possibilité de renégocier le loyer pour ce motif.

Il s'interdit de se prévaloir de toute différence de superficie avec la désignation des locaux susmentionnés.

## **Article 3 – Destination du local loué**

Les locaux faisant l'objet du bail sont destinés à une activité de commerce de bouche, à l'exception de la restauration ainsi que de tous commerces avec nuisances.

A l'exclusion de toutes autres activités ou utilisation.

Le PRENEUR devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le PRENEUR devra se conformer à l'usage des Locaux Loués tel qu'indiqué ci-dessus, notamment au regard des règles du Code de l'Urbanisme et du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son installation. Il est expressément spécifié que le PRENEUR devra toujours tenir le local loué constamment ouvert et en état d'activité.

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination et l'affectation des Locaux Loués et de l'Immeuble

Il sera tenu de conserver dans les Locaux Loués pendant toute la durée du bail la présente destination à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance, durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au BAILLEUR.

Il ne pourra sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par les articles L.145-47 à L.145-55

Accusé de réception en préfecture  
08/05/2025 15:05:14  
Date de réception préfecture : 15/05/2025





Le réajustement du loyer jouera de plein droit, annuellement, sans aucune formalité ni notification préalable.

Le loyer révisé ainsi déterminé sera exigible immédiatement et automatiquement.

Si l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire, rendue sur requête de la partie la plus diligente. La décision de l'expert sera définitive et sans recours. Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés en partie égale par le BAILLEUR, d'une part, le PRENEUR d'autre part.

La présente clause d'échelle mobile ne sera pas exclusive de la faculté pour chacune des parties de demander la révision légale du loyer prévu par les articles L 145-37 à L 145-39 du Code de Commerce.

Si la révision légale, conventionnelle ou judiciaire, devait se substituer provisoirement à la clause d'échelle mobile, cette dernière reprendrait cours pour les années suivantes, les variations de l'indice devant alors jouer sur le prix du loyer fixé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire en application de la révision légale.

### **Révision légale du loyer**

Le montant du loyer pourra être révisé à la demande du Bailleur, ou du Preneur, tous les trois ans, dans les conditions prévues aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

L'augmentation du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'Indice de référence des loyers commerciaux (ILC), l'indice retenu est le dernier publié à la date d'anniversaire du présent bail. L'indice de référence est celui du 3ème trimestre 2024, soit 137,71.

Tant que le nouveau loyer n'aura pas été fixé, le Preneur s'engage à payer à échéance de chaque terme, la somme précédemment convenue.

### **Retard de paiement**

Toute somme due à titre de loyer, charges et accessoires en vertu du présent bail, non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à compter de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt fixé conventionnellement à dix pour cent (10%) par mois de retard jusqu'à complet paiement.

### **Article 7 – Le dépôt de garantie**

Le PRENEUR est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant de deux mille six cent quarante-et-un (2 641 €) euros correspondant à TROIS MOIS de loyer hors charges et hors taxes.

Le BAILLEUR déclare disposer de la somme de mille quatre cents euros (1.400 €) au titre du dépôt de garantie versée par la société ANISSA.

Le PRENEUR devra verser au BAILLEUR la différence, soit la somme de mille deux cent quarante-et-un euros (1.241 €) dans les quinze (15) jours qui suivent la signature du présent bail et suite à un appel de fonds déposé sur CHORUS.

Ce montant sera modifié en fonction de l'évolution du loyer, afin de toujours correspondre à 3 mois de loyer hors charges et hors taxes en toutes époques.

Le BAILLEUR pourra librement disposer du dépôt de garantie jusqu'à la restitution des locaux par le PRENEUR.

Le BAILLEUR restituera le dépôt de garantie au PRENEUR dans le délai de deux (2) mois à compter de la restitution des locaux et de la remise des clés au BAILLEUR, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations, notamment en cas de travaux de remise en état, au titre du présent contrat de bail et du

Accusé de réception en préfecture  
03330001220250352100  
Date de réception préfecture : 15/05/2025

règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de prélèvement formalité sur ledit dépôt le montant du loyer non réglé dans les délais ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque. Dans cette hypothèse, le PRENEUR sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à celui exigible.

### **Article 8 – Taxes, impôts et contributions**

a) Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le PRENEUR

Le PRENEUR, indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au BAILLEUR, s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe sur les surfaces commerciales, contribution économique territoriale, et plus généralement, tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toutes réquisitions du BAILLEUR, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

Le Preneur sera ainsi tenu de s'acquitter directement de la taxe portant sur ses enseignes et publicités extérieures.

b) Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le BAILLEUR

Conformément aux articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du Code de commerce, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR :

- La taxe foncière dans toutes ses composantes et les taxes additionnelles à la taxe foncière (taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'équipement, les droits y afférents, frais et autres) en ce qui concerne les Locaux Loués ;
- La quote-part de la taxe foncière dans toutes ses composantes et les taxes additionnelles à la taxe foncière (taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'équipement, les droits y afférents, frais et autres) en ce qui concerne l'immeuble dont dépend les Locaux Loués et qui sera réparti en fonction des tantièmes correspondant à la surface exploitée ;
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ;
- Les impôts, taxes et redevances liés à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

c) Provisions

Pour couvrir le coût desdites taxes en ce qui concerne les Locaux Loués, le PRENEUR versera au BAILLEUR, une provision mensuelle de :

**Soixante-cinq euros et quatre-vingts centimes (65,80 €)**

La régularisation de la taxe foncière sera adressée au PRENEUR une fois l'obtention de l'avis définitif, lequel sera justifié au PRENEUR.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des taxes foncières.

Le BAILLEUR s'engage à déposer les appels de fonds sur CHORUS en y intégrant toutes les justifications permettant au Trésor public de délivrer ladite somme.

Accusé de réception en préfecture  
093-219300019-20250515-D25-100-AU  
Date de réception préfecture : 15/05/2025

## Article 9 – Charges locatives

Le PRENEUR s'engage à payer une provision pour charges de vingt-et-un (21) euros par mois, comprenant l'eau.

### Répartition des charges entre les parties

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, il est indiqué ci-après la liste précise et limitative des catégories de charges imputables au Bailleur et au Preneur.

#### Liste des catégories de charges supportées par le PRENEUR

Il est précisé ci-après la liste des charges imputables limitativement et précisément au PRENEUR si les équipements énumérés existent :

- les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de climatisation et/ou ventilation, de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie des parties communes, de déneigement, de désenfumage, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets ;
- les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel, et notamment au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres,
- toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux ;
- les frais liés à tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble et/ou le confort des utilisateurs ;
- le contrôle et les travaux d'entretien et de réparations locatives concernant les parties communes, de remplacement, de ravalement et réfection, d'amélioration ou de rénovation qu'ils soient justifiés par la réglementation administrative à venir ou par l'intérêt général de l'immeuble, à l'exception de ceux visés à l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires d'architecte éventuel liés à ces travaux, seront supportés par le Preneur dans les conditions normales de prix de marché ;
- le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien, de fourniture de produits de toute nature, utilisés dans les parties communes ;
- les réparations et les frais d'entretien des façades, escalators, translators, installation de chauffage et de climatisation, éclairages, faux plafonds, matériels et réseaux de protection incendie, réseau d'évacuation des eaux, skydomes, revêtement des sols, et consignes automatiques, à l'exclusion toutefois des réparations relevant de la définition de l'article 606 du Code civil ;
- les frais d'audit, de suivi et de mise en place d'instruments de mesure destinés au mesurage et à l'évaluation des performances environnementales de l'Immeuble ;
- les frais d'abonnement et de consommation d'électricité, d'eau et de tous fluides, de chauffage, de ventilation, de voirie et de nettoyage et de réparations de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble et des parkings, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'étude ;
- les honoraires de courtage d'assurance, les primes et surprimes des polices d'assurances pour les Locaux Loués et l'Immeuble.

La répartition des charges communes pourra être modifiée, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements communs et/ou à usage collectif ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'immeuble dont dépendent les locaux. Ces modifications seront portées à la

connaissance du PRENEUR.

Tout changement dans l'utilisation des parties et équipements commun et/ou à usage collectif, toute évolution de l'immeuble, toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant l'immeuble, qui affecterait la répartition des charges communes (quote part de charges), s'imposera au Preneur dès lors que ces modifications auront été portées à sa connaissance, ce que ce dernier accepte, et qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la répartition des charges au détriment du PRENEUR.

#### Liste des catégories de charges supportées par le bailleur

A compter de la date d'effet du Bail, les charges et accessoires suivants ne pourront pas être imputées au Preneur, à savoir :

- 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, à l'exception des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, mais exclusivement pour le surcoût dans l'hypothèse où la demande d'embellissement résulterait d'une demande du Preneur ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation dès lors qu'il s'agit de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du Bail ;
- les charges, impôts, taxes et redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres preneurs.

#### **Facturation des charges**

Le paiement des charges s'effectuera par appel d'une provision versée par le PRENEUR avec chaque terme de loyer et selon les mêmes modalités de paiement, soit directement au BAILLEUR, soit à tout mandataire de son choix. Cette provision sera réajustée annuellement en fonction des régularisations antérieures.

Pour les exercices suivants, la provision pour charges est fixée par rapport au budget, qui sera établi chaque année en fonction, notamment, des dépenses de l'exercice précédent.

Le BAILLEUR s'engage à déposer les appels de fonds sur CHORUS en y intégrant toutes les justifications permettant au Trésor publique de délivrer ladite somme.

#### **Régularisation des charges**

En application de l'article R. 145-36 du Code de commerce, la régularisation des charges est communiquée au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Dans le cas où les provisions versées par le PRENEUR excéderaient le montant des charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le trop-perçu s'imputera de plein droit sur les appels de provisions suivants.

Dans le cas où les provisions versées par le Preneur seraient insuffisantes au regard du montant des charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le solde restant à verser sera débité de plein droit sur les appels de provisions suivants.

#### **Quote-part des charges**

Les charges spécifiques aux seuls Locaux, s'il en existe, seront facturées **au PRENEUR en totalité.**

Accusé de réception en préfecture  
093-219300019-20250515-D25-100-AU  
Date de réception préfecture : 15/05/2025

Conformément à l'article L. 145-40-2 c. com., le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée.

Il est précisé que les quotes-parts précitées peuvent être modifiées en cours de bail par le BAILLEUR. Le PRENEUR sera tenu de respecter les modifications ainsi opérées et de régler les charges, taxes et accessoires fixés sur la base de cette nouvelle quote-part, le BAILLEUR l'informant des changements de répartition.

Les Parties conviennent que la répartition des charges s'effectuera conformément au règlement de copropriété ou au règlement de l'immeuble.

Il est ainsi appliqué une répartition en fonction des surfaces conformément à la réglementation. Les quotes-parts des lots concernés sont les suivantes :

- Commune d'Aubervilliers : 1/10ème des quotes-parts de l'immeuble.

Le Bailleur s'engage à déposer les appels de fonds sur CHORUS en y intégrant toutes les justifications permettant au Trésor public de délivrer ladite somme.

Le compteur d'eau sera relevé une fois par an.

#### **Fluides - abonnements réseaux**

Le PRENEUR est tenu de :

- Souscrire à son nom et à ses frais tous les abonnements d'électricité et de télécommunication, et plus généralement tous fluides nécessaires à l'exercice de son activité.
- Faire son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats qu'il aurait pu souscrire pour la location ou la maintenance de ses installations spécifiques ;
- Régler directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes, et celui du raccordement éventuel.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction de services collectifs (s'il en est) tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, la climatisation, etc

Le PRENEUR fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur en cas d'utilisation d'appareils d'émission ou de réception des ondes, de la suppression des bruits ou parasites troublant sa propre réception des ondes.

#### **Article 10 – Information du bailleur sur les travaux réalisés et à réaliser dans l'Immeuble ou le local loué**

Afin de respecter les obligations impératives de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR apporte les informations suivantes sur les travaux réalisés et à réaliser.

Etat récapitulatif des travaux réalisés par Bailleur et/ou la copropriété au cours des trois années précédentes  
INDIQUER NATURE DES TRAVAUX ET COÛT figurant en annexe.

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont il a connaissance au jour de la signature du bail.

Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur et/ou la copropriété envisage de réaliser dans les trois années à venir  
INDIQUER NATURE DES TRAVAUX ET COÛT : AUCUN

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le Bailleur a connaissance au jour de la signature du bail et que les montants indiqués ne sont qu'indicatifs.

## **Article 11 – Entretien- Réparation-Accession**

### **Réparations et entretien des locaux loués**

Le PRENEUR devra tenir en parfait état d'entretien, de réparations, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux Loués. Il devra, notamment, assumer l'entretien complet, et au besoin le remplacement des devantures, des fermetures, clôtures, portes, fenêtres, revêtements du sol et des murs, peintures, tapisseries, boiseries des vitrages, des carrelages et parquets, des canalisations, tuyauterie, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides, ainsi que des installations électriques, cette énumération étant purement indicative, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Concernant les installations électriques, le PRENEUR s'engage à en vérifier annuellement son état auprès d'un professionnel de son choix et d'en justifier la réalisation au BAILLEUR, à première demande de sa part. Il s'oblige à exécuter toutes les réparations locatives et tous les travaux dans les Locaux Loués que des infiltrations tendraient à rendre nécessaires, sauf s'il justifie que les infiltrations ont pour origine un défaut de conception du bâtiment.

Il devra aviser dès qu'il en aura connaissance le BAILLEUR de toute dégradation ou détérioration des Locaux Loués, objet du présent Bail, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le PRENEUR devra rendre les Locaux Loués en parfait bon état de propreté, d'entretien et des réparations lui incombant au titre du présent Bail.

### **Restitution des locaux loués**

Un (1) mois avant l'expiration du bail ou de son déménagement en cas de départ anticipé, le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire de la date de son déménagement afin que les déclarations soient faites à l'administration fiscale.

Le PRENEUR sera tenu de restituer les Locaux Loués en PARFAIT état d'entretien et de réparation.

Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le Bail et les restituer entièrement libres de tout mobilier et agencements qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR en vertu de l'option dont il dispose.

A défaut, le PRENEUR sera, à compter de son départ, redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité journalière payable à semaine échue égale au dernier loyer en cours, augmenté des charges, le tout calculé sur une base journalière, pendant le temps nécessaire pour la remise en parfait état des Locaux Loués au Bail, sous réserve du droit réservé au Bailleur d'obtenir la réparation du préjudice réellement subi, notamment à raison de l'impossibilité de relouer les Locaux Loués à leur valeur locative dès le départ du PRENEUR.

Dès la délivrance du congé, soit dans les six mois précédant son départ, le PRENEUR devra laisser visiter les Locaux Loués en vue de leur relocation tous les jours ouvrables entre 9 h et 18 h, moyennant un préavis de 48 heures. Il en sera de même en cas de vente des Locaux Loués.

Le BAILLEUR pourra, si bon lui semble, apposer un panneau de commercialisation sur la façade des locaux.

Lors du départ du PRENEUR, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Locaux Loués par le PRENEUR.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, 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.

L'état des lieux de sortie comportera notamment un certificat de la conformité des installations à l'issue du Bail, particulièrement les équipements électriques et les exutoires de fumée.

Accusé de réception en préfecture  
N° 99-99-19-1000  
Date de réception préfecture : 15/05/2025

## Accession

AU MOMENT DE LA FIN DU BAIL EN COURS :

Le BAILLEUR accèdera à la fin du présent bail à la propriété de tous les embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements présentant le caractère d'immeubles par destination exécutés par le PRENEUR dans les Locaux Loués postérieurement à sa prise de possession, sans qu'aucune indemnité ne soit due à ce dernier de ce chef. Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs, etc.

Si les Locaux Loués viennent à être détruits ou rendus inexploitablement en totalité, pour quelque cause que ce soit et sauf faute avérée de l'une ou l'autre des parties, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle empêchant l'exploitation des activités du PRENEUR, pendant une durée supérieure à six mois, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties. En cas de poursuite du Bail, le Preneur sera tenu au paiement des loyers portant sur les parties restées utilisables pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

## Article 12 – Travaux

### TRAVAUX DU PRENEUR

Processus d'autorisation des travaux

a°) Le Preneur est d'ores et déjà autorisé à réaliser librement dans les Locaux Loués tous les menus travaux d'aménagement intérieur et, notamment, le câblage, la peinture, la décoration. Il adressera au Bailleur à titre d'information le dossier travaux ;

b°) Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des gros murs, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, aucune modification de l'aspect extérieur sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ; les honoraires de ce dernier seront à la charge du PRENEUR.

Les autorisations qui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison d'accidents qui pourraient survenir pour quelque cause que ce soit.

Les travaux devront être conduits dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé.

Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par des entreprises autorisées par le BAILLEUR et/ou le syndic.

Le PRENEUR s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

Le PRENEUR s'engage pour tous travaux envisagés qui l'exige, ou sur simple demande du BAILLEUR à faire son affaire personnelle et prendre à sa charge les frais d'un bureau d'étude et d'un bureau de contrôle. Il s'engage à n'utiliser ou ne laisse utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances adéquates.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements proposés par le PRENEUR devront, préalablement à toute exécution, être soumis pour accord au BAILLEUR.

Accusé de réception en préfecture  
N° 330001145-100  
Date de réception préfecture : 15/05/2025

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Dans le cas où les travaux réalisés par le PRENEUR modifient l'aménagement d'un E.R.P, il devra, au plus tard le jour de l'ouverture de l'établissement, avoir obtenu les autorisations réglementaires suite au dépôt d'un dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité PMR et de sécurité contre l'incendie et la panique (article L 111-8 du code de la construction et de l'habitation).

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

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.

Dans tous les cas, le PRENEUR devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégorgement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparation, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc ; cette liste n'étant nullement exhaustive.

Si les travaux réalisés par le PRENEUR devaient mettre à jour des éléments contenant de l'amiante, tous les frais liés au désamiantage et/ou à la protection de l'élément visant à remédier à la présence d'amiante serait à la charge du PRENEUR.

Tous les travaux, constructions, aménagements, installations, améliorations, adjonctions de cloisons et embellissements effectués par le PRENEUR dans les lieux loués deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du BAILLEUR en fin de bail du PRENEUR, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander la remise des lieux loués, en tout ou partie, dans leur état primitif (tel qu'indiqué dans l'état des lieux d'entrée s'il en a été établi un), aux frais du PRENEUR, même pour des travaux expressément autorisés par le BAILLEUR ou dans un état permettant leur relocation, s'il s'agit de locaux livrés bruts de gros œuvre, le PRENEUR s'obligeant alors à supprimer tous travaux spécifiques.

### **Conditions communes a l'ensemble des travaux**

Le PRENEUR s'oblige à contracter toutes les assurances utiles, celles-ci devant être produites au Bailleur à première demande de sa part. Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, notamment celles du syndicat des copropriétaires si l'immeuble est en copropriété, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par toute personne, qu'elle soit ou non occupante de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

Le BAILLEUR devra si nécessaire apporter son concours pour l'obtention des autorisations administratives. Pour la réalisation de ses travaux, le PRENEUR s'oblige à respecter les règles de l'art, ainsi que les réglementations pouvant exister sur la sécurité et l'hygiène. Il s'oblige à se conformer aux prescriptions du Bailleur et à exécuter les travaux bruyants aux plages horaires fixées par ce dernier.

### **Conditions spécifiques pour les travaux affectant la structure de l'immeuble**

Afin de permettre au BAILLEUR de se prononcer, le PRENEUR devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptifs des délais, faisant mention de l'état existant.

Le PRENEUR s'oblige à notifier simultanément avec son projet un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant au BAILLEUR de vérifier que le projet ne porte pas atteinte à la solidité de l'immeuble. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis communiqué sans frais au BAILLEUR.

Accusé de réception en préfecture  
N° 2025-00192  
Date de réception préfecture : 15/05/2025



moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges des présentes.

#### **Article 14 – Obligations d'exploiter et garnissement**

Le PRENEUR devra utiliser constamment la totalité des lieux loués conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra en outre tenir garni la totalité des locaux loués en permanence de mobilier et de matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire et de l'entière exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

Le PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même, continûment, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Preneur s'interdit formellement :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- de faire supporter aux planchers un poids supérieur à leur résistance normale ;
- de faire tout bruit ou toute insonorisation après 22 heures.

Le changement d'état du PRENEUR, et la modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc...) devront être signifiés au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de la modification ou du changement survenu, sous peine de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

Au cas où le présent bail viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le BAILLEUR devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le PRENEUR, à ses frais, dans un délai de 15 jours de ladite inscription.

Si le PRENEUR exploite dans les locaux loués une activité qui relève du régime des installations classées codifiée aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, il devra :

- Assurer la sécurité et l'absence d'impact de l'installation car il en est le seul responsable légal, depuis la création (construction, mise en service) de l'activité jusqu'après sa cessation, notamment dans le cas de la dépollution du site qu'il a seul l'obligation de réaliser ;
- Respecter la réglementation qui lui est applicable pour limiter les dangers et nuisances de son installation ;
- Assurer la formation de ses personnels, afin de limiter les risques dans le cadre du fonctionnement normal de l'installation et en cas de sinistres ;
- Être et rester le responsable de son exploitation et garantir l'absence d'atteinte aux personnes et à l'environnement.

#### **Article 15 – Assurances**

Le BAILLEUR souscrira toutes assurances nécessaires afin de couvrir les dommages matériels tels qu'incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvements populaires, cette liste étant énonciative et non limitative, ainsi qu'une police de responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

Les dommages matériels visés ci-dessus sont ceux qui peuvent affecter l'ensemble des biens immobiliers ainsi que l'ensemble des travaux d'aménagement, réalisés par le Preneur pouvant être considérés comme biens immobiliers par nature ou par destination et qui pourraient devenir la propriété du Bailleur.

Accusé de réception en préfecture  
093 21939019 - 2025150354014  
Date de réception préfecture : 15/05/2025



sa subrogation dans les droits correspondants de ce dernier, laquelle ne sera toutefois opposable au BAILLEUR que par la signification, à la diligence du cédant, du transport de sa créance.

Dans le cas où le transfert de la propriété du droit au bail devrait résulter, et si ce changement implique un changement d'adresse postale ou de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à informer le Bailleur dans un délai de trente (30) jours par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'ensemble des dispositions du présent article sur la cession, sera à peine d'inopposabilité au BAILLEUR, et, s'il plaît à ce dernier, de résiliation immédiate du Bail, reproduit dans toute promesse de cession, comme dans l'acte constatant la cession.

Hors apports partiels d'actifs ou apport en société ou cession de droits sociaux, le BAILLEUR bénéficiera, pendant toute la durée du présent Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, d'un droit de préférence, qu'il pourra exercer tant pour son propre compte, que pour celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, en ce cas de cession du fonds de commerce du PRENEUR entraînant cession du droit au bail.

Pour permettre l'exercice de ce droit, le PRENEUR devra, préalablement à toute cession, notifier la promesse de vente signée sous condition suspensive, au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

Si le BAILLEUR manifeste son intention d'exercer son droit de préférence, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le BAILLEUR disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître, sous la même forme, son acceptation ou son refus.

En cas d'acceptation, la cession devra être régularisée dans un délai d'un mois à compter de la réponse du BAILLEUR. Si le BAILLEUR entend recourir à un prêt, il lui sera alloué un délai supplémentaire de trois (3) mois.

A défaut de réponse du BAILLEUR à l'issue du délai d'un mois prévu ci-dessus, le preneur pourra passer outre, les conditions proposées. L'acte de vente du fonds devra obligatoirement être notifié au BAILLEUR dans le mois de sa signature. S'il en résultait que les conditions offertes au cessionnaire étaient plus favorables que celles proposées au BAILLEUR, ce dernier aurait, tant pour son compte que pour celui de tout substitué, et sans préjudice de la résiliation de plein droit du Bail, s'il plaît au BAILLEUR, la possibilité de se substituer à l'acquéreur, en notifiant son intention à cet égard dans un délai d'un mois à compter de la notification ainsi prévue.

Le pacte de préférence ainsi stipulé devra être rappelé dans tout acte portant cession ou promesse de cession.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera, dans les mêmes conditions, aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations.

L'ensemble de ces dispositions s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le PRENEUR devra, pour permettre au BAILLEUR d'exercer utilement son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudications en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

Le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR dans le cas où des accidents surviendraient dans les Locaux Loués, pour quelque cause que ce soit à lui-même, à l'un de ses préposés,

clients ou fournisseurs, ou encore aux usagers ou à toute personne qui s'y serait introduite, avec ou sans son consentement. Il garantit en revanche expressément le Bailleur de toute condamnation qui pourrait être prononcée de ce chef à son encontre.

### **Article 17 – Responsabilités**

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR ou son assureur :

- 1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.
- 2°) En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, le BAILLEUR devant cependant si nécessaire apporter son aide au PRENEUR pour le rétablissement à bref délai des services précités.
- 3°) En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets mobiliers et matériels s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR et le propriétaire, sauf si ces infiltrations étaient causées par la faute du BAILLEUR.
- 4°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.
- 5°) En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux Loués, toute action devant être exercée s'il y a lieu par le PRENEUR directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

### **Article 18 – Clause résolutoire**

En cas de méconnaissance par le PRENEUR d'une seule obligation résultant pour lui du présent bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, et en particulier à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur exacte échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer, des indemnités d'occupation après congé-refus de renouvellement, ou plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues au BAILLEUR par le PRENEUR, quelle que soit l'origine de cette dette, mais également de toutes obligations stipulées par le bail, le présent Bail sera résilié de plein droit, s'il plaît au BAILLEUR, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, si un (1) mois après un commandement de payer ou une mise en demeure visant la présente clause résolutoire, et mettant le PRENEUR en demeure de payer ou d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou à cette mise en demeure.

Toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, et après une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de quinze jours, sera automatiquement majorée de 3 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

En cas d'acquisition de la clause résolutoire, de résiliation pour faute ou à la suite d'un congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, le dépôt de garantie, s'il y en a, demeurera acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

Si, après la résiliation du Bail dans les conditions prévues par la présente clause, le PRENEUR refusait de délaisser les Locaux Loués, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, rendue par le Président du tribunal de judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Après la délivrance d'une mise en demeure visant la clause résolutoire, qu'elle soit ou non relative au paiement de sommes dues au BAILLEUR, toute somme versée par le PRENEUR, que ce soit spontanément ou à la suite de mesures d'exécution, et qu'il bénéficie ou non de délais, soit amiablement, soit judiciaires, suspendant ou non la réalisation et les effets de la clause résolutoire, sera imputée en priorité sur les frais de contentieux et de procédure, en ce inclus le coût de la mise en demeure elle-même, puis sur les sommes dues et échues postérieurement à la délivrance de la mise en demeure, et **en dernier lieu seulement, s'il y a lieu, sur les sommes visées par la mise en demeure.**

Accusé de réception en préfecture  
093-219300019-20250515-D25-100-AU  
Date de réception préfecture : 15/05/2025

## **Article 19 – Environnement**

### a) Etat des risques et pollutions (erp)

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques a été fourni au PRENEUR et annexé au présent bail, conformément à l'article L. 125-5, II de ce même code.

Conformément aux dispositions de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement, cet état, qui mentionne les risques révélés par les documents et le dossier, établi par le préfet, visé à l'article R. 125-24 du Code de l'environnement, auxquels l'immeuble loué est exposé, est accompagné des extraits de ce document et du dossier, permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus.

En outre, le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'a à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

### b) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Le BAILLEUR a procédé à un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante (CSP, art. R. 1334-18). La fiche récapitulative du dossier technique amiante prévue par l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique a été communiquée au PRENEUR et annexée au présent bail.

### c) Performance énergétique de l'immeuble

Il est précisé que le BAILLEUR s'est retrouvé dans l'impossibilité matérielle de fournir à l'expert diagnostiqueur l'historique des consommations d'énergie des Locaux Loués. Par dérogation à l'article L126-29 du Code de la construction et de l'habitation, le PRENEUR accepte de renoncer à engager la responsabilité du BAILLEUR en cas de réalisation de diagnostic postérieur à la signature du présent Bail.

## **Article 20 – Tolérances et autorisations**

Aucune tolérance du BAILLEUR relativement à d'éventuels manquements contractuels du PRENEUR ne pourra emporter novation au présent Bail. Le PRENEUR ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aura été conféré un droit acquis.

Quelque tolérance que le BAILLEUR ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du Bailleur, et ce, sous la sanction, s'il plaît au BAILLEUR, de la clause résolutoire stipulée ci-après.

Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent Bail ne pourra être autorisée au PRENEUR qu'expressément et par écrit.

## **Article 21 – Election à domicile**

Pour l'exécution du présent bail, les parties font élection de domicile aux adresses figurant en tête des présentes.

En cas de changement de domicile non notifié à l'autre partie, tout courrier envoyé à l'ancienne adresse est réputé notifié.

## **Article 22 – Informatique et libertés**

Accusé de réception en préfecture 093-219300019-20250515-D25-100-AU Date de réception préfecture : 15/05/2025
---

Les informations à caractère personnel recueillies en présence de l'Agence, qui intervient en qualité de

responsable de traitement dans le cadre des présentes, font l'objet d'un traitement informatique nécessaire au suivi du contrat de location, ce dont les Parties consentent expressément. Ces informations pourront être transmises à tout destinataire requis en application des dispositions légales ou tout professionnel de l'immobilier intervenant nécessairement dans le cadre de l'exécution du Contrat.

Les Parties bénéficieront d'un droit d'accès, de rectification et de suppression ainsi que d'un droit d'opposition, le cas échéant, pour des motifs légitimes, sur les informations les concernant. Les Parties pourront exercer ces droits en s'adressant à l'Agence à l'adresse indiquée aux présentes.

### **Article 23 – Modification - nullité du bail – Litige**

Aucune modification du bail, quel qu'en soit l'objet, ne peut produire d'effet entre le BAILLEUR et le PRENEUR sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles.

Si l'une quelconque des stipulations du bail s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité du présent bail, ni altérer la validité des autres stipulations.

En cas de litige sur la conclusion, l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties conviennent d'épuiser toutes les voies de règlement amiable avant de saisir le juge compétent.

### **Article 24 – Annexes**

Sont annexés au présent bail :



- Liste des travaux réalisés
- L'état des servitudes "risques" et d'information sur les sols ou l'état des risques et pollutions
- Le diagnostic technique amiante

Fait à AUBERVILLIERS, le 14. MAI 2025 en 2 exemplaires originaux, dont un exemplaire remis à chacune des parties, qui le reconnaît.

LE(S) BAILLEUR(S)  
ou SON MANDATAIRE  
"Lu et approuvé"

LE(S) LOCATAIRE(S)  
"Lu et approuvé"

Pour le Maire Empêché,  
Le 1er Adjoint Pierre Sack

Accusé de réception en préfecture  
093-219300019-20250515-D25-100-AU  
Date de réception préfecture : 15/05/2025

Accusé de réception en préfecture  
093-219300019-20250515-D25-100-AU  
Date de réception préfecture : 15/05/2025