

## **ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS**

Le Preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien, y compris les peintures, fermetures, plomberie. Seront également exclusivement à sa charge toutes les réparations, sauf celles relevant de l'article 606 du Code civil, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, glaces ou rideaux de fermeture. Il fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état, de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires. Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de la clientèle. A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement. Il sera responsable de tous accidents et avaries, quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble. Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils devenait nécessaire, même par suite d'usure, de force majeure ou d'exigences administratives, il serait entièrement à la charge du Preneur, sans recours contre le Bailleur. Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis à vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts de la part de tiers ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le Bailleur ou son mandataire de toute atteinte qui serait portée à sa propriété, et de toute dégradation et détérioration qui viendrait à se produire dans les locaux loués, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur. Le Bailleur s'oblige de son côté à n'exécuter et prendre en charge que les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil. En vertu de la loi PINEL, le Bailleur garde à sa charge les travaux liés à la vétusté toutes les fois que ceux-ci relèvent de l'article 606 du Code civil.

Il devra également supporter, de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les lieux loués, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation du fonds de commerce et sauf le recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

Le Preneur supportera la charge de toutes les autorisations, transformations, réparations ou améliorations de toutes natures, nécessitées par l'exercice, dans les conditions légales de son activité, que ces travaux soient décidés par lui ou imposés par une législation quelconque ou toute autorité, notamment administrative ou professionnelle, le tout de manière à ce que le Bailleur n'ait à subir aucune conséquence quelle qu'elle soit et notamment financière de ce chef. Il s'en suit que le Preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte exiger de la part du Bailleur aucune indemnité pour la mise en conformité des locaux avec les prescriptions impératives régissant son activité.

Il ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Les travaux de transformations ou d'améliorations qui seront faits par le Preneur ne donneront lieu à son profit à aucune indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du Preneur, ce qu'il aura toujours le droit de faire même s'il a autorisé les travaux. En toute hypothèse, le Preneur ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporés aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la partie à laquelle ils sont attachés.

Ce, en conformité avec le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial.

## **CONSTRUCTIONS**

Le Preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation écrite du Bailleur. En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur. Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur même avec l'autorisation du Bailleur, ne deviendra la propriété du Bailleur qu'à la fin du présent bail ou de ses renouvellements successifs, et en tout état de cause en fin de jouissance et lorsque le Preneur quittera les lieux loués. L'accession du Bailleur, quand elle se réalisera, ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité au Preneur.

## **OCCUPATION - JOUISSANCE**

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination. Il devra exploiter personnellement et en permanence son activité (sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles, selon les usages de la profession).

Il veillera à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs, et fumées, et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, et règlements sanitaires de voiries, d'hygiène, de salubrité et de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet. Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, de matériel, en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend LE BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Il devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident. Les autorisations qui seraient données par LE BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

Il pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR. Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie.

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par le PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par le PRENEUR, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

Le PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le PRENEUR perdant tous droits de priorité à leur égard.

## **VISITE DES LIEUX**

En cours de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous les entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le Bailleur ou les Propriétaires voisins.

En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures. Il devra, pendant ce temps, laisser le Bailleur apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location. Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes les personnes munies d'une autorisation du Bailleur ou de son représentant.

## **DEMOLITION DE L'IMMEUBLE - EXPROPRIATION**

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du Bailleur, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur. Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

## **INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DES LOCAUX**

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur, qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais le Bailleur, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

## **CESSION - SOUS-LOCATION**

Il ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. Le Preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au bail, sans avoir obtenu au préalable l'agrément exprès et écrit du cessionnaire par le Bailleur. Dans toutes les cessions, le cessionnaire devra s'engager directement envers le Bailleur et un exemplaire original portant la signature manuscrite des parties de chaque cession devra être remise au Bailleur sans aucun frais pour lui, dans le mois de la signature, à peine de résiliation des présentes si bon semble audit Bailleur.

Toutes cessions ou sous-locations régulièrement autorisées seront faites à charge par le Preneur, de demeurer garant et répondant solidaire avec les cessionnaires successifs, eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant et entre eux, ou le sous-locataire du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du bail, pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail ou de fonds de commerce.

En application de la loi PACTE, en cas de procédure collective, il sera fait application des dispositions de l'article L642-7 du Code de commerce.

## TRAVAUX

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait vingt et un jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption (sauf le cas de force majeure) et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que le Bailleur jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que le Preneur ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble. Le Preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du Bailleur et du Preneur seront réglés comme il est prévu par ces textes.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

## ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - ERP

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

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

L'établissement est aux normes : le propriétaire dispose d'une attestation d'accessibilité.

L'établissement n'est pas aux normes : une dérogation a été accordée ou le gestionnaire d'ERP doit déposer une demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire de mise en conformité totale, sous peine de sanctions administratives et pénales.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu :

### Seuil d'accueil de l'ERP

- |                                                                                        | Catégorie        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| • Plus de 1 500 personnes                                                              | 1 <sup>ère</sup> |
| • De 701 à 1 500 personnes                                                             | 2 <sup>ème</sup> |
| • De 301 à 700 personnes                                                               | 3 <sup>ème</sup> |
| • Moins de 300 personnes (sauf 5 <sup>ème</sup> catégorie)                             | 4 <sup>ème</sup> |
| • Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R 123-14 du CCH) | 5 <sup>ème</sup> |

Dans cette catégorie :

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

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

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

- Tenir un registre de sécurité ;
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours ;
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement ;
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le PRENEUR déclare en faire son affaire personnelle sauf si les travaux s'y rapportant relèvent de l'article 606 du code civil.