

Bail commercial

Régi par les dispositions de l'article L145-1 et suivants
du Code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Immobilière Grand Hainaut (SIGH), Société Anonyme à Conseil de Surveillance et Directoire, dont le siège social se situe 40 Boulevard Saly à Valenciennes (59300), au Capital social de 1.488.200 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VALENCIENNES sous le n°548.800.382,

Représentée par **Madame Virginie Bastin**, agissant en qualité de Directrice du Pôle Client et Proximité de la SIGH, en vertu d'une délégation de pouvoir en date du 04/01/2022

Ci-après dénommée indifféremment par sa dénomination sociale ou par les termes
« **Le Bailleur** »
D'une part,

ET

A.G.R Formation, société par actions simplifiée, dont le siège social se situe 44 avenue de Condé à Valenciennes (59300), au capital de 1000Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Valenciennes sous le n°853.834.463,

Représentée par Monsieur David Richer en sa qualité de Président

Ci-après dénommé indifféremment par sa dénomination sociale ou par les termes «**Le Preneur**»
D'autre part,

Sommaire

I - CONDITIONS PARTICULIERES.....	3
ARTICLE 1 : SITUATION ET DESIGNATION DES BIENS LOUÉS	3
ARTICLE 2 : DUREE DU CONTRAT	3
ARTICLE 3 : DESTINATION DES BIENS LOUÉS	3
ARTICLE 4 : LOYER	3
ARTICLE 5 : REVISION DU LOYER	4
ARTICLE 6 : PROVISIONS POUR CHARGES.....	4
ARTICLE 7 : DEPOT DE GARANTIE	4
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIERES	4
II – CONDITIONS GENERALES.....	5
ARTICLE 1 : SITUATION ET DESIGNATION DES BIENS LOUÉS	5
ARTICLE 2 : DUREE DU CONTRAT	5
ARTICLE 3 : DESTINATION DES BIENS LOUÉS	5
ARTICLE 4 : LOYER	5
ARTICLE 5 : REVISION DU LOYER	6
Article 6 – Provision pour charges.....	6
Article 7- dépôt de garantie.....	6
ARTICLE 8 : CHARGES ET CONDITIONS	6
8.1. Etat des biens loués	6
8.2. Entretien, travaux, réparations et aménagements à la charge du Preneur	7
8.3. – Entretien, travaux et réparations à la charge du bailleur.....	7
ARTICLE 9 : MODALITES DE JOUISSANCE.....	7
ARTICLE 10 : PUBLICITE.....	8
ARTICLE 11 : IMPOTS – TAXES ET CHARGES.....	8
11.1 – Impôts et taxes	8
11.2. – Charges	8
ARTICLE 12 : ASSURANCE.....	8
ARTICLE 13 : CESSION ET SOUS-LOCATION	8
ARTICLE 14 : VISITE DES LIEUX.....	9
ARTICLE 15 : FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT	9
ARTICLE 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE	9
ARTICLE 17 : CLAUSE PENALE	9
ARTICLE 18 : SOLIDARITE - INDIVISIBILITE.....	9
ARTICLE 19 : ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE.....	10
19-1 Dispositions relatives aux risques technologiques, naturels et pollution.....	10
19-2 Dispositions relatives au Diagnostic de Performances Energétiques (DPE)	10
19-3- Diagnostic Amiante	10
19-4 Accessibilité.....	10
ARTICLE 20 : TOLERANCE.....	10
ARTICLE 20 : ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION.....	10
ARTICLE 21: FRAIS	10
ARTICLE 22 : INFORMATIQUE ET LIBERTES.....	10
Liste des ANNEXES.....	11

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Par les présentes, le bailleur donne à bail à usage commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au Preneur qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

I - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 : SITUATION ET DESIGNATION DES BIENS LOUÉS

La SIGH s'engage à mettre à disposition du Preneur qui l'accepte, un local commercial, sis à 7Bis rue Gérard de Perfontaine à Valenciennes (59300), pour une surface totale d'environ **86.72m²** et compris dans un ensemble plus vaste repris au cadastre sous le numéro section **AM474**

Il se compose de :

- Hall d'entrée
- 1 Bureau
- 2 WC
- coin cuisine.

Ce dit ensemble n'est pas soumis à un règlement de copropriété, et n'a pas fait l'objet de division en volume.

ARTICLE 2: DUREE DU CONTRAT

Le contrat est conclu pour une période de 9 ans dans les conditions fixées à l'article 2 des conditions générales, il prendra effet au jour de la remise des clés et des l'établissement de l'état des lieux.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les biens loués sont destinés à l'activité d'agence recevant du public, spécialisée dans le domaine de la surveillance humaine ou par système électronique de sécurité ou de gardiennage de biens meubles ou immeubles ainsi que dans la sécurité des personnes s'y trouvant. La Société pourra également proposer un service de conseil en Sécurité ou mettre à disposition de ses clients des agents d'accueil.

ARTICLE 4 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer total annuel hors taxes et hors charges de 4908€ (quatre mille neuf cent huit euros) soit un loyer mensuel hors taxes et hors charges de 409 € (quatre cent neuf euros).

Conformément à l'article 4 des conditions générales, il est payable mensuellement et à terme échoué plus tard le 1^{er} du mois par virement, par chèque ou prélèvements bancaires à compter de la date d'effet du présent bail.

ARTICLE 5 : REVISION DU LOYER

L'indice de base retenu est celui du quatrième trimestre 2022 valeur, 118.59. La première indexation aura lieu le 01/01/2024

ARTICLE 6 : PROVISIONS POUR CHARGES

Le Preneur versera en sus du loyer, et en les mêmes termes, une provision pour charges communes de 931.20€ par an (neuf cent trente-et-un euros vingt cents) soit 77.60€ (soixante-dix-sept euros soixante cents) par mois comprenant :

Liste des charges	Montant mensuel
Chauffage	54.11€
Entretien des équipements	5.74€
Exploitation courante	17.75€

Il est ici précisé que :

- Les consommations liées à l'électricité et à l'eau sont payées directement au fournisseur d'énergie par le locataire, et en cas de facturation à la SIGH, feront l'objet d'un appel de provision.
- Il revient au Preneur devra prendre contact avec la collectivité en charges de la collecte des déchets pour tout ce qui concerne ses rejets.
- Le Preneur remboursera à la SIGH les sommes dues au titre de la taxe foncière.

ARTICLE 7 : DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au bailleur à titre de dépôt de garantie, la somme de 409€ (quatre cent neuf euros) et ce conformément à l'article 7 des conditions générales qu'il s'engage à verser au jour de la signature des présentes, et au plus tard au jour de remise de clés.

ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sans objet

En cas de contradictions entre les stipulations particulières et stipulations générales, les conditions particulières prévaudront.

II – CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages - intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

ARTICLE 1 : SITUATION ET DESIGNATION DES BIENS LOUÉS

La SIGH s'engage à mettre à disposition du Preneur qui l'accepte, un local commercial, dont la désignation figure à l'article 1 des conditions particulières du présent bail.

Il est précisé que les surfaces sont fournies à titre indicatif, que toute différence en plus ou en moins entre la surface indiquée et la surface réelle ne pourra justifier une augmentation ou une réduction du loyer.

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

ARTICLE 2 : DUREE DU CONTRAT

Prise d'effet

La date de prise d'effet du bail sera celle du jour de la remise des clés et de l'établissement de l'état des lieux d'entrée, tel que défini ci-après.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur, le jour de la mise à disposition de l'immeuble.

Il sera effectué contradictoirement entre les parties, revêtu des signatures et établi en double exemplaire, remis à chacune des parties, ou par huissier de justice. Dans ce dernier cas, les honoraires seront partagés entre les parties.

Le Preneur prendra la responsabilité des locaux le jour de leur mise à disposition consacrée par la remise des clés, la signature de l'état des lieux faisant apparaître de manière explicite la date de prise de possession.

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce précité :

- le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L 145-9 du Code de Commerce,
- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce.

Fin

Au terme susvisé, le Preneur devra restituer le bien tel qu'il l'a reçu, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

A l'arrivée du terme, le Preneur sera déchu de tout titre d'occupation des biens mis à disposition. S'il ne restituait pas les lieux libres de toute occupation il sera redevable d'une indemnité d'occupation équivalente au double du montant de du loyer visé à l'article 4 des présentes, charges, taxes et accessoires réclamés sans pour autant que cela ne lui confère un titre locatif.

A l'expiration des relations contractuelles, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par les parties ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente.

Si le Preneur ne réalise pas, préalablement à son départ, les réparations nécessaires à la restitution des lieux en bon état, le Bailleur chiffrera ou fera chiffrer les sommes nécessaires à la remise en l'état. Le Preneur devra lui régler les sommes ainsi déterminées, à première demande, sans que le Bailleur n'ait à justifier de l'exécution des travaux.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les locaux devront être affectés par le preneur à l'usage exclusif défini au paragraphe 3 des conditions particulières du présent bail.

Le Preneur pourra toutefois y adjoindre des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au bailleur et de lui en demander l'autorisation par acte extrajudiciaire conformément aux articles L 145-47 et suivants du Code de commerce.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités sans recours contre le Bailleur

ARTICLE 4 : LOYER

Le preneur devra en tout état de cause, régler le loyer déterminé sur la base de la somme annuelle hors taxe hors charge définie à l'article 4 des conditions particulières du présent bail.

Hors stipulation contraire, le loyer est payable mensuellement à terme échu.

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Le loyer étant stipulé hors taxe, le Preneur est redevable en sus de la TVA au taux en vigueur au jour du règlement.

ARTICLE 5 : REVISION DU LOYER

Le loyer sera indexé automatiquement et annuellement en fonction de la variation de l'indice trimestriel des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Cette indexation interviendra chaque année au 1^{er} janvier sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de référence est celui mentionné à l'article 5 des conditions particulières. L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la date d'anniversaire du bail.

La variation du loyer étant automatique, elle 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.

Le fait pour le BAILLEUR de ne pas appliquer la présente clause d'indexation, nonobstant la variation de l'indice de référence, ne pourra en aucun cas être considéré comme une renonciation implicite au jeu de celle-ci.

Dans le cas où cet indice viendrait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit. Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

Article 6 – Provision pour charges

Le preneur doit verser au Bailleur à compter de la prise d'effet du présent bail une provision pour charges mentionnée à l'article 6 des conditions particulières.

Cette provision est payable, dans les mêmes conditions que celles du loyer reprise à l'article 4 des conditions générales, à terme échoir et au plus tard le 1^{er} jour de chaque trimestre.

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses engagées.

Il est rappelé que certaines charges spécifiques restent à la charge du preneur (responsabilité et prise en charge financière) notamment les charges d'entretien ou périodique des équipements. A défaut pour le Preneur de justifier auprès du Bailleur de la souscription de contrat d'entretien et de maintenance, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de 15 jours. Dans ces conditions, les charges seront intégralement refacturées au Preneur majoré d'une pénalité de 20% du montant des factures au titre de clause pénale.

Cette refacturation ne fait pas obstacle à la mise en jeu de la clause résolutoire.

Article 7- dépôt de garantie

Afin de garantir le paiement de toutes sommes dues de même que l'exécution des obligations incombant au Preneur au titre du présent bail, il verse au Bailleur au plus tard le jour de la remise des clés, un dépôt de garantie d'un montant équivalent à un (1) mois de loyer.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à être augmenté, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

Cette somme, non productive d'intérêt, sera restituée au Preneur dans un délai de 6 mois à compter de la fin de bail après remise des clés, paiement de tous les loyers et charges et de toutes sommes dont le preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont le Bailleur pourrait être tenu responsable du fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 8 : CHARGES ET CONDITIONS

8.1. Etat des biens loués

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil. Le Preneur fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes de sécurité et d'accessibilité, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Le Preneur, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du

bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code Civil.

8.2. Entretien, travaux, réparations et aménagements à la charge du Preneur

8.2.1. – Entretien, travaux et réparations

Pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements, le Preneur devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion de ce que le bailleur conserve à sa charge.

Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des biens loués. Le tout devra être constamment maintenu en parfait état de propreté et les peintures extérieures refaites aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les 10 ans.

Le Preneur supportera toutes les réparations y compris celles visées à l'article 606 du Code civil qui seraient rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux lui incombant ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel. Il effectuera aussi à ses frais et sous sa responsabilité, la dépose et la remise en place d'enseignes, coffrages ou autres équipements en cas de travaux devant être effectués par le bailleur.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués et devra prévenir le bailleur, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au bailleur.

Il aura à sa charge toutes les transformations ou réparations rendues nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien ou de fonctionnement.

8.2.2. – Aménagement des biens loués

Le Preneur ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation du

bailleur pour effectuer de tels travaux, le Preneur devra les effectuer à ses risques et périls sans que le bailleur puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur qui devra souscrire une assurance dommages - ouvrage.

Tous travaux, aménagements ou embellissements qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de celui-ci sans que le Preneur ne puisse prétendre à aucune indemnité, à moins que le bailleur ne demande pour tout ou partie la remise des biens en leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve.

Le Preneur devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait fait dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

8.3. – Entretien, travaux et réparations à la charge du bailleur

Le bailleur conservera exclusivement la charge des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

ARTICLE 9 : MODALITES DE JOUISSANCE

Le Preneur devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Le Preneur devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges du lotissement, s'il en existe et dont il reconnaît avoir eu connaissance. Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués.

Le Preneur s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le Preneur souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

ARTICLE 10 : PUBLICITE

Le Preneur ne devra faire poser aucune enseigne ni plaque publicitaire sur la façade des locaux loués, ni sur les portes d'entrée ou dans le hall de l'immeuble, sans autorisation expresse et écrite du bailleur. Le Preneur devra se conformer aux prescriptions du bailleur pour tout ce qui concerne les inscriptions ou indications relatives à son objet social et qu'il désirerait apposer dans les parties communes de l'immeuble. Il devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires.

L'installation sera faite aux frais du Preneur. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le Preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

ARTICLE 11 : IMPOTS – TAXES ET CHARGES

11.1 – Impôts et taxes

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles : taxe d'habitation, taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement, et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera, en outre, au bailleur :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces deux taxes ;
- la taxe foncière.

11.2. – Charges

Le Preneur remboursera au bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestion et des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

ARTICLE 12 : ASSURANCE

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche des fuites, les explosions, les bris de glace, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le Preneur devait créer des risques aggravants entraînant des surprimes d'assurance pour le bailleur, le Preneur devra rembourser à ce dernier le montant des surprimes. En cas de sinistre, qu'elle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur. Les présentes vaudront transport en garantie au bailleur de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du bailleur et au moins annuellement.

Le Preneur s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le bailleur.

ARTICLE 13 : CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.

Par exception aux dispositions ci-dessus, le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à sous-louer le local à la SAS AGR MULTISERVICES afin d'y exercer, en sus de l'activité de la SAS AGR FORMATION, les activités de prestation de service et de travaux du second œuvre du bâtiment, la pose et installation, entretien, réparation,

maintenance de vidéosurveillance, alarme, installation d'extincteurs, de système de sécurité incendie, d'installation fixe d'extinctions automatiques, éclairage de sécurité, robinet d'incendie armé... La SAS AGR FORMATION reste seul preneur du local et donc responsable des faits et agissements réalisés dans le cadre de la SAS AGR MULTISERVICES sans que le bailleur ne puisse être recherché.

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à ce que le cessionnaire soit l'acquéreur du fonds exploité par le Preneur. Toute cession devra, sous peine de nullité, être faite par acte auquel interviendra le bailleur.

Le Preneur-cédant demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail.

Une copie de la cession enregistrée devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

ARTICLE 14 : VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le bailleur ou son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les biens loués, pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le Preneur devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser apposer des affiches et écriteaux de vente et de locations ainsi que laisser visiter les biens loués selon les mêmes modalités par d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'une ou l'autre des parties.

ARTICLE 15 : FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du bailleur et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du Preneur si la destruction lui était imputable.

ARTICLE 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur

échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

ARTICLE 17 : CLAUSE PENALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le bailleur ou son mandataire au Preneur ou dès délivrance d'un commandement de payer ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le Preneur seront automatiquement majorées de 20% à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, qu'elle 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 outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

ARTICLE 18 : SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants droit 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 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 apporté par ceux à qui elles seront faites.

En cas de colocation, les personnes mentionnées au bail reconnaissent être solidaire et indivis à l'égard du bailleur de toutes les obligations résultant du présent contrat.

Le congé délivré par un des colocataires ne le libère pas de ses obligations contractuelles à l'égard du bailleur, notamment en ce qui concerne le paiement des loyers, des charges et de ses accessoires dus au titre du présent

contrat. Cette solidarité cesse au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

ARTICLE 19 : ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

19-1 Dispositions relatives aux risques technologiques, naturels et pollution

Conformément à l'article L125-5 du code de l'environnement, le bailleur déclare que les biens objets des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques daté de moins de six (6) mois, sur la base des informations mises à disposition par la préfecture. Cet état est annexé aux présentes ce que le PRENEUR reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le BAILLEUR a déclaré qu'à sa connaissance, les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125 2, ou technologiques, visés à l'article L. 128 2 du code des assurances.

19-2 Dispositions relatives au Diagnostic de Performances Energétiques (DPE)

Conformément à l'article L134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un diagnostic de performance énergétique est établi et annexé au présent bail.

19-3- Diagnostic Amiante

Dans le cas où le bâtiment a fait l'objet d'un permis de construire avant le 1^{er} juillet 1997, le diagnostic amiante de moins de 3 ans est annexé au bail.

19-4 Accessibilité

Il est précisé qu'il revient au Preneur de mettre aux normes l'accessibilité du local pendant la durée du bail, le bailleur prend à sa charge les travaux prescrits pour la mise en accessibilité du local uniquement en ce qui concerne les travaux relevant de l'article 606 du Code Civil.

ARTICLE 20 : TOLERANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

ARTICLE 20 : ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le bailleur, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le Preneur devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- Le Preneur, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 21: FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 22 : INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Ces informations sont accessibles au siège de la société aux coordonnées ci-dessus.

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée par le Règlement (U.E) 2016/679 de Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne en date du 27 avril 2016, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ce droit, les parties peuvent s'adresser au siège de la société aux coordonnées ci-dessus.

Liste des ANNEXES

ANNEXE 1- ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

ANNEXE 2- DPE

ANNEXE 3 – LISTE DES TRAVAUX EFFECTUES ET PREVUS A 3ANS

Fait à Valenciennes, le 01/07/2022

Le Bailleur

Lu et approuvé
Moumen

Le Preneur

Lu et approuvé,

A.G.R. FORMATION
44 Avenue de Condé - 59300 VALENCIENNES
Tél : 09 72 35 54 27
Siret : 853 834 463 00012
N° activité : 32 59 100 59 59
FOR-059-2024-10-11-2024-04105

