

DEPARTEMENT
Des Hauts-de-Seine



Objet : décision portant approbation
d'un bail dérogatoire en bénéfice
de la SAS [REDACTED]

JCR

MAIRIE DE PUTEAUX

Le Maire,

Publié le 16 MARS 2023

DECISION DU MAIRE

DEM-2023-104

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2122-22-1 et suivants,

Vu l'article L. 145-5 du code de commerce et suivants,

Vu la délibération N°6 du Conseil Municipal du 25 mai 2020 portant délégation de pouvoirs au Maire en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant qu'une partie des locaux sis 41 rue Delarivière Lefoullon à Puteaux, d'une superficie de 94,30 m² sont libres de toute occupation.

DECIDE :

ARTICLE 1 : Il est approuvé le bail dérogatoire portant sur les locaux d'une surface de 94,30m² sis 41 rue Delarivière Lefoullon à Puteaux, à compter de la signature du présent.

ARTICLE 2 : Le bail est consenti moyennant le paiement d'un loyer trimestriel de TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE SIX Euros et VINGT CINQ Centimes (3536,25€).

ARTICLE 3 Monsieur le Directeur Général Des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

ARTICLE 4 La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs et ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.

Fait à Puteaux, le 27/02/2023



Joëlle CECCALDI-RAYNAUD

Maire de Puteaux
Président du territoire
Paris Ouest La Défense

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant l'autorité territoriale et/ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de 2 mois à compter de sa publication/notification

Accusé de réception en préfecture
092-219200623-20230227-DEM-2023-104-AI
Date de télétransmission : 16/03/2023
Date de réception préfecture : 16/03/2023

Accusé de réception en préfecture
092-219200623-20230227-DEM-2023-104-AI
Date de télétransmission : 16/03/2023
Date de réception préfecture : 16/03/2023

**BAIL DEROGATOIRE
CONCLU EN APPLICATION DE L'ARTICLE
L 145-5 DU CODE DE COMMERCE**

Entre les soussignés :

La **Ville de Puteaux**, propriétaire, représentée par son Maire en exercice, Madame Joëlle **CECCALDI - RAYNAUD**, domiciliée en l'Hôtel de Ville sis 131, rue de la République - 92800 à Puteaux, et dûment habilitée aux présentes par délibérations du Conseil Municipal en date du 25 mai 2020.

**Ci-après dénommé
le BAILLEUR,**

d'une part,

Et

La **SAS** « **G** » au capital de 7000,00€ dont le siège social est situé 30 Terrasse Bellini à Puteaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 891 931 117 **S**.

Représentée par Monsieur **F**, en qualité de Président, et Monsieur **G** Gratien en qualité de directeur général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

**Ci-après dénommé
le PRENEUR,**

d'autre part,

PREALABLEMENT IL EST RAPPELE CE QUI SUIT

Le bailleur est régulièrement propriétaire des locaux loués.

Il donne par la présente, en location, au preneur qui accepte les locaux désignés dans l'article 1 ci-après.

REGIME JURIDIQUE DU BAIL

Le bailleur et le preneur conviennent expressément de soumettre le bail aux dispositions de l'article L.145-5 du Code de Commerce et de déroger en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux édicté par les articles L.145-1 et suivants ainsi que l'article R. 145-1 et suivants du Code de Commerce.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Dans le cadre de la poursuite de l'activité commerciale de la société **A S** la Ville a décidé de donner en location le local designé ci-après.

Accusé de réception en préfecture
092-219200623-20230227-DEM-2023-104-AI
Date de télétransmission : 16/03/2023
Date de réception préfecture : 16/03/2023

FF Gm

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Le bailleur donne en location les locaux situés au sein de l'ensemble immobilier sis 41 rue Delarivière Lefoullon à Puteaux, désignés ci-après :

- Au 2^{ème} étage : des bureaux d'une surface de 81m² et 13,30m² soit au total une surface de 94,30m² (selon plan ci-annexé)
- Deux places de parking au 1^{er} sous-sol

L'effectif de l'ensemble des locaux ne pourra excéder 19 personnes cumulées et 19 personnes pour les locaux du rez-de-chaussée dont la sortie est indépendante.

Le classement actuel de l'établissement est affilié au Code du Travail dont le dernier niveau accessible normalement au personnel est inférieur à 8 m. En conséquence, le R+3 n'est pas accessible aux locataires. Le R+3 ainsi que la toiture/terrasse sont considérés comme des zones et locaux techniques inaccessibles, en dehors des personnes devant assurer un entretien des équipements techniques situés dans à ces niveaux.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX

Les locaux loués sont destinés à l'usage de bureaux en vue d'y établir des activités spécialisées de design et généralement, toutes opérations de quelques natures qu'elles soient pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à toutes activités connexes ou complémentaires.

Le preneur devra exercer de manière permanente dans les locaux loués ses activités telles que mentionnées ci-dessus. Le preneur ne pourra modifier sans accord exprès du bailleur, même momentanément, la destination convenue, ni changer la nature des activités exercées dans les locaux loués.

ARTICLE 3 : DUREE ET RESILIATION

3.1 Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour **une durée d'un an** à compter de la signature du présent.

A l'issue de cette période, le bail expirera de plein droit à son terme même à défaut de dénonciation pour cette date.

Les parties pourront se réunir afin de convenir de la rédaction d'un nouveau bail.

3.2 Résiliation anticipée

Par le preneur :

Par dérogation au droit commun, le preneur aura la faculté, de résilier le bail à tout moment, à charge pour lui d'en informer le bailleur par lettre recommandée avec AR et moyennant un préavis d'au moins 1 mois.

Par le bailleur :

Le bailleur a la faculté de résilier la présente convention à tout moment en respectant un préavis d'un mois envoyé au preneur par lettre recommandée avec AR.

FF GM

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Le preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le Preneur, en autant d'exemplaires que de parties. Il est annexé au présent bail.

ARTICLE 5 : IMMATRICULATION DU PRENEUR

Le preneur est informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

ARTICLE 6 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **QUATORZE MILLE CENT QUARANTE CINQ Euros et ZERO Centimes (14.145,00€)** hors droits et hors charges, payable trimestriellement à terme à échoir, soit un montant de **TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE SIX Euros et VINGT CINQ Centime (3536,25€)**.

Tous les paiements sont effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance sur demande du preneur.

ARTICLE 7 : FRANCHISE DE LOYER

D'un commun accord entre les parties et à titre commercial et exceptionnel, le bailleur accorde au preneur une franchise de loyer de deux mois à compter de la prise d'effet du présent bail.

Il est expressément convenu et accepté par le preneur que la franchise ne s'applique qu'au loyer. Les impôts, taxes et charges incombant au preneur restent dus dès la date d'effet du bail.

ARTICLE 8 : CHARGES

8.1. Contributions, impôts et charges

Le preneur acquittera ses contributions personnelles, taxes professionnelles, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, de façon que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Le preneur satisfera à toutes les charges de la ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et à toutes prescriptions légales ou réglementaires auxquelles son activité est ou pourra être soumise.

Il devra exécuter les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est édifié le bâtiment loué et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

En sus du loyer, les charges locatives seront également payées trimestriellement par l'occupant.

FF GM

Accusé de réception en préfecture
092-219200623-20230227-DEM-2023-104-AI
Date de télétransmission : 16/03/2023
Date de réception préfecture : 16/03/2023

Elles comprennent:

- La fourniture des fluides : eau, électricité, chauffage
- L'entretien des compteurs, maintenance des ascenseurs (assurés par le bailleur)

L'occupant s'engage à verser pour l'ensemble de la prestation une provision pour charges trimestrielle d'un montant non indexé de **SIX CENT Euros et ZERO Centime (600,00 €)**. Cette provision est payable trimestriellement à terme à échoir.

Cette provision sera régularisée après apurement annuel, en fonction du montant effectif des charges de l'exercice écoulé ou du budget prévisionnel de dépenses, et au prorata de la surface occupée. Considérant que la surface totale du bâtiment est de 2183 m² et que les locaux loués présentent une surface totale de 94,30m².

8.2. Inventaire des catégories de charges, impôts et taxes

Le preneur devra supporter, en plus du loyer, l'intégralité des charges de toute nature mentionnée ci-dessous, des dépenses et prestations, travaux, réparations, remplacements ou réfections de toutes natures, afférents aux locaux loués et à son terrain d'assiette, de telle sorte que le loyer soit net de toute charge, impôt, prestation et prime d'assurance pour le bailleur, à l'exception des « grosses réparations » telles que définies à l'article 12.1 du présent bail, ainsi que des charges mentionnées à l'article R. 145-35 du Code de commerce comme ne pouvant être imputées aux locataires.

- Les dépenses afférentes aux ascenseurs ou monte-charge et leurs frais d'entretien, à la seule exception des « grosses réparations » telles que définies à l'article 12.1. du présent bail ;
- Les frais d'élimination, de tri de déchets communs, de voirie et de déneigement ;
- Les frais de consommation, d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, comprenant entre autres, les frais, abonnements et taxes diverses, et plus généralement toutes consommations de fluides quelles qu'elles soient, et tous les frais liés à la maintenance ou à la consommation des appareils de production d'énergie ;
- Les frais d'entretien et de maintenance liés à la conservation et la qualité sanitaire de l'eau ;
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle (vérifications réglementaires obligatoires ou autres), de réparation, de remplacement, en ce compris les honoraires de bureau d'étude technique et de maîtrise d'œuvre, des appareils de levage, des groupes électrogènes, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité, (y compris de secours ou sécurisés et/ou régulés), système de sécurité incendie (détection incendie), contrôles d'accès, gestion technique centralisée des installations climatiques (Combustibles), des portes coupe-feu, du désenfumage, des détecteurs d'air des parkings, des portes et ouvertures automatiques, de la télésurveillance et plus généralement de tous les équipements concourant au bon fonctionnement, au confort, à la sécurité et à la sûreté des locaux loués, à la seule exception des frais correspondant à des « grosses réparations » telles que définies à l'article 12.1. du présent bail ;
- Les frais occasionnés par les travaux de ravalement, même si le ravalement a été imposé par la réglementation existante ou l'administration, l'entretien et le remplacement des toitures, terrasses, cours et jardins, à la seule exception des frais correspondant à des « grosses réparations » telles que définies à l'article 12.1. du présent bail ;
- Les dépenses, réparations, remplacements, améliorations de toutes natures, y compris rendus nécessaires par la vétusté ou imposées par la survenance d'un événement extérieur, ~~irrésistible, imprévisible, présentant~~ les caractères de la force

majeure, qui affectent les parties privatives du local loué, ou les parties communes de l'immeuble ou ses équipements collectifs, à la seule exception des frais correspondant à des « grosses réparations » telles que définies par l'article 12.1. du présent bail ;

- les frais liés aux travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou les parties communes ou éléments d'équipements communs de l'immeuble en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux ;
- L'ensemble des impôts, taxes et redevances suivants :
 - la taxe de balayage ;
 - la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

Le bailleur conservera à sa seule charge:

- Les « grosses réparations » telles que définies par l'article 12.1. du présent bail, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des « grosses réparations » telles que définies par l'article 12.1. du présent bail ;
- Les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du preneur en vertu de ce qui précède.
- L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail et mentionné ci-dessus correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre.

Cet inventaire correspond, à ce jour, à une liste exhaustive. Le bailleur pourra toutefois, à tout moment au cours du bail, informer par lettre recommandée avec accusé de réception le preneur de nouvelles charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, qui seront remboursables en intégralité par le preneur, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

ARTICLE 9 : DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse ce jour au bailleur, qui le reconnaît et en donne quittance, une somme de **MILLE CENT SOIXANTE DIX HUIT Euros et SOIXANTE QUINZE Centime (1178.75€)** à titre de dépôt de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement au profit du Bailleur, en garantie de l'exécution par le Preneur de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

Le dépôt de garantie sera remboursable au preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions, taxes et autres droits. Du montant remboursé, est déduite la totalité des sommes dues à quelque titre que ce soit et notamment le solde du montant des charges correspondant à la période d'occupation ainsi que le montant des réparations dues par le Preneur.

Le dépôt de garantie pourra être immédiatement affecté par le bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, le preneur sera tenu de le compléter ou de le reconstituer immédiatement, pour le maintenir toujours égal à un mois de loyer sans préjudice de tous les recours du bailleur.

FF GM

En cas de résiliation du présent bail, à la suite de l'inexécution de l'une ou l'autre de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

ARTICLE 10 : ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

10.1. Obligation générale d'entretien

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le preneur devra notamment faire entretenir et remplacer à ses frais tous équipements spécifiques des locaux loués tels que chauffage, climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation sauf si ces travaux sont la conséquence nécessaire d'un vice de conception ou de construction d'origine.

Il est précisé que les locaux loués ne disposent pas de chauffage, climatisation ou ventilation.

La ventilation sera réalisée par le locataire par ouverture des fenêtres conformément au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Le système de chauffage sera réalisé par le locataire par l'installation à ses frais et risques de convecteurs électriques. Il est précisé qu'une température maximum de 19°C doit être respectée. »

Le système de climatisation sera réalisé par le locataire par l'installation à ces frais et risques et fera l'objet d'une demande écrite préalable au bailleur.

10.2. Obligation d'entretien de la devanture et des fermetures

Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

Le preneur devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

10.3. Obligation de prévenance concernant les dommages et dégradations en cours de bail

Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

FF GM

ARTICLE 11 : TRAVAUX

11.1. Travaux effectués par le Preneur

11.1.1. Autorisation préalable à la réalisation des travaux

Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte.

Le preneur ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur ou de cloisons, et aucun changement de distribution sans le consentement exprès préalable et par écrit du bailleur.

Pour obtenir le consentement du bailleur, le preneur communique à ce dernier un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques.

Les travaux sont exécutés par le preneur à ses risques et périls, sous le contrôle d'un bureau d'étude technique ou d'un architecte agréé par le bailleur et dont les honoraires sont supportés par le preneur.

Le preneur aura la charge les réparations locatives définies par l'article 1754 du Code Civil et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.

Tous les travaux qui ne sont pas soumis à un permis de construire mais qui entraînent une modification de la distribution intérieure ou nécessitent l'utilisation d'équipements, de matériaux ou d'éléments de construction soumis à des exigences réglementaires, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation. Il en sera de même des changements de destination des locaux, des travaux d'extension ou de remplacement des installations techniques et des aménagements susceptibles de modifier les conditions de desserte de l'établissement.

11.2. Travaux effectués par le Bailleur

Le preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un (21) jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi

qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

10.3. Travaux extérieurs à l'immeuble

Le preneur exerce directement son recours contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, s'il en résulte une gêne pour l'exploitation de ses activités, sans qu'il puisse à aucun moment tenter une action contre le bailleur pour ces événements extérieurs.

ARTICLE 12 : REPARATIONS

12.1. Réparations à la charge du Bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, ou les parties communes de l'immeuble ou ses équipements collectifs.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cour de cassation, 3e chambre civile, 13 juillet 2005, n° 04-13764), il y a lieu d'entendre notamment par « grosses réparations », sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

12.2. Exécution des réparations

Le preneur, comme le bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

ARTICLE 13 : ASSURANCES

Le preneur devra assurer et maintenir assurés pendant tout le cours du bail, de ses renouvellements, maintien dans le bâtiment régulier ou sans droit ni titre, tacite reconduction, ses aménagements et équipements, mobiliers, supports informatiques ou électroniques, matériels et marchandises, glaces, installations et aménagements, cloisons vitrées, fenêtres et portes en verre contre les risques d'incendie, de courts circuits, de vol, la foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de frais de déplacement et remplacement desdits objets et tous autres risques généralement assurés, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les pertes de jouissance consécutives à un sinistre et les recours des voisins et des tiers.

Le preneur devra également souscrire pour les montants suffisants un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés aux tiers du fait de son occupation des locaux du fait de ses aménagements et installations du fait de ses travaux exécutés par lui ou encore du fait de ses préposés.

FF GM

ARTICLE 14 : OBLIGATIONS DU PRENEUR

14.1. Prescriptions administratives

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra se conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

14.2. Parties communes

Le preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage.

14.3. Surveillance du personnel

Le cas échéant le preneur 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 par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

14.4. Ramonage. Chauffage

Le cas échéant, le preneur devra faire ramoner à ses frais, les cheminées et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

14.5. Destruction des parasites

Le preneur s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier, etc.). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur.

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

15.1. Modalités de jouissance des locaux par le preneur

Le preneur veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

FF GM

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

Le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon 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 lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres Preneurs ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans ces locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

ARTICLE 16 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

16.1. Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

16.2. Responsabilité et recours

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, tous mandataires du Bailleur et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants:

a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

d) en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général ;

f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef;

FF GM

En outre, il est expressément convenu:

- Que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant;
- Qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

ARTICLE 17 : CLAUSES

17.1. Sous location

La sous-location totale ou partielle des locaux est interdite au preneur sous peine de résiliation du bail.

17.2. Cession du droit au bail

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, si ce n'est dans sa totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, sans le consentement express et écrit du bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du présent contrat si bon semble au bailleur.

ARTICLE 18 : CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas d'inexécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements définis dans le présent contrat, notamment à défaut de paiement des loyers et accessoires à leur échéance, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis le preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les dispositions du bail, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si, un mois après ce commandement ou sommation, le preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'y pas entrepris tout ce qu'il est possible de faire, le bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail et l'expulsion du preneur aura lieu sur simple ordonnance de référé.

De plus, le preneur sera redevable au bailleur d'une indemnité fixée forfaitairement à une fois le montant du dernier terme trimestriel en vigueur à la date de résiliation et ce indépendamment des loyers échus à la date de résiliation, des indemnités d'occupation dues en cas de maintien abusif dans les lieux, et du versement au bailleur des frais inhérents aux poursuites engagées à l'encontre du preneur.

FF GM

Accusé de réception en préfecture
092-219200623-20230227-DEM-2023-104-AI
Date de télétransmission : 16/03/2023
Date de réception préfecture : 16/03/2023

ARTICLE 19 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile à savoir :

le Bailleur : Hôtel de Ville, 131 rue de la République, 92800 Puteaux,
le Preneur : dans les lieux loués.

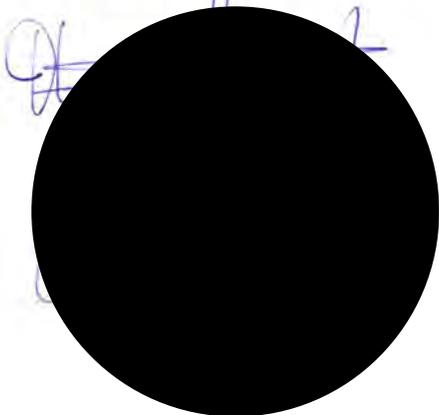
Fait à Puteaux, le 27/02/2023

en trois exemplaires,

Le Preneur

Faire précéder des mentions
« Lu et approuvé »

« Lu et approuvé »



Le Bailleur

Joëlle CECCALDI-RAYNAUD

Maire de Puteaux
Président du territoire
Paris Ouest La Défense

