

11. CESSION ET SOUS-LOCATION

Il est strictement interdit au Locataire de céder le présent bail ou de sous-louer tout ou partie des Lieux loués, sauf à remplir les conditions prévues par l'article 1762-6 du Code civil.

Le bail est librement cessible dans le chef du Bailleur.

Le Locataire restera en toutes hypothèses indivisiblement et solidairement tenu avec le cessionnaire ou le sous-locataire du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Toute cession ou sous-location entière ou partielle doit être notifiée, avec une copie intégrale du contrat de cession ou de sous-location, au Bailleur. Le défaut de respect de cette obligation constitue une faute grave de la part du Locataire, justifiant la résiliation immédiate du contrat de bail à ses torts.

Dans les 30 jours de la notification du projet de cession ou de sous-location, le Bailleur peut refuser son agrément, s'il en a de justes motifs.

La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas dépasser le terme du présent bail tel que défini à l'article 2. Toute sous-location prendra fin de plein droit en cas de disparition du présent contrat, et notamment en cas de résiliation immédiate de celui-ci.

12. VISITE DES LIEUX LOUÉS

12.1 Le Bailleur, ou toute autre personne désignée par lui, est autorisé à visiter les Lieux loués au moins 2 (deux) fois par an afin de pouvoir s'assurer du respect par le Locataire de l'ensemble de ses obligations découlant du présent bail, et notamment de ses obligations d'entretien et de réparation telles que définies au présent contrat. La date de la visite sera fixée d'un commun accord des Parties.

12.2 En cas de risque de dommage(s) grave(s) et immédiat(s) aux Lieux loués, leur accès est autorisé au Bailleur et à toute autre personne désignée par lui compte-tenu desdites risques à toute heure du jour et de la nuit.

12.3 Pendant les 6 (six) mois précédant la fin du présent contrat, ainsi qu'en cas de vente de l'immeuble, le Bailleur, ou toute autre personne désignée par lui, aura le droit (i) d'apposer des affiches/panneaux à des endroits visibles du bâtiment et/ou des Lieux loués annonçant la vente ou la mise en location et (ii) de faire visiter les Lieux loués à toute personne intéressée entre 9 heures et 17 heures du lundi au vendredi. Le Bailleur avertira le Locataire au moins 48 heures à l'avance de sa venue.

Le Locataire doit veiller à toujours rendre les Lieux loués accessibles même lorsqu'il est absent.

13. RESTITUTION DES LIEUX LOUÉS

Sauf accord préalable contraire par écrit du Bailleur, le Locataire devra restituer les Lieux loués au plus tard à la Date de fin dans l'état initial tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée et rembourser au Bailleur le montant des réparations qui pourraient s'avérer nécessaire après son départ, sauf usure normale ou vétusté. Le Locataire sera toutefois tenu de s'acquitter des réparations liées à l'usure normale en cas de résiliation du bail suite à une violation du contrat lui étant imputable.

14. FIN DE CONTRAT

14.1 Restitution des lieux (remise des clés et état des lieux de sortie)

À l'expiration du présent bail, le Locataire est tenu de restituer les lieux dans l'état initial et de rembourser au Bailleur le montant des réparations qui pourraient s'avérer nécessaire après son départ, sauf usure normale ou vétusté. Le Locataire sera toutefois tenu de s'acquitter des réparations liées à l'usure normale en cas de résiliation du bail suite à une violation du contrat lui étant imputable.

Le Locataire s'engage à refaire ou le cas échéant à remplacer tout ce qui ne serait plus dans le pristin état, compte tenu de l'usure normale ou de la vétusté. Si tel n'était pas le cas, le Bailleur remettrait en pristin état aux frais du Locataire. Le Locataire devra rembourser au Bailleur le montant des réparations qui pourraient s'avérer nécessaires après son départ.

Les aménagements et installations intérieures qui pourront être considérées comme immeubles par destination en application des articles 524 et 525 du Code Civil seront, en fin de contrat, abandonnés sans indemnité ni compensation par le Locataire, sauf au Bailleur à exiger expressément du Locataire que ce dernier les enlève au plus tard à l'expiration du bail et à ses frais.

Le Locataire ne sera libéré qu'après i) la remise des clés contradictoire au Bailleur (ou à son représentant) et ii) la réalisation d'un état des lieux loués (et des meubles le cas échéant) dressé contradictoirement entre les Parties, sinon par huissier ou expert.

Le dépôt des clés chez le Bailleur ou son représentant sans son accord, à son insu ou contre son gré (dépôt dans la boîte aux lettres, etc...), voire l'envoi des clés sous pli simple ou recommandé, ne libérera pas non plus le Locataire de ses obligations, notamment de paiement des loyers, avances sur charges et charges.

En cas de résiliation irrégulière par le Locataire, contestée ou non par le Bailleur, ou en cas de résiliation judiciaire, la réception, même contradictoire, des clés, ne libérera pas automatiquement le Locataire de ses obligations découlant du bail, dont le paiement du loyer.

Les modalités lors de l'état des lieux de sortie sont les suivantes :

- les lieux doivent être restitués dans un parfait état de propreté, et
- les lieux doivent être entièrement vides.

À l'expiration de la location, au cas où le Locataire, dûment convoqué par le Bailleur pour l'état des lieux de sortie, ne

serait pas présent aux dates et heure fixées, l'état des lieux et des réparations pourront être effectués hors de sa présence à la première date utile, par constat d'huissier ou d'expert qui sera réputé être établi contradictoirement et dont les coûts sont à supporter en intégralité par le Locataire.

Si les lieux loués étaient fraîchement peints et rénovés au moment de l'entrée en jouissance (tel qu'établi par exemple dans l'état des lieux d'entrée ou sous commentaire sous le paragraphe 1. ci-dessus) et que le Locataire quitte les lieux avant la fin de la durée initiale du présent contrat de bail, le Locataire est tenu de faire repeindre les lieux loués à son départ, dans la teinte initiale définie par le Bailleur, appliquée de manière professionnelle et selon les règles de l'art.

14.2 Occupation des lieux au-delà de l'expiration du bail

Si le Locataire reste dans les lieux loués à l'expiration du contrat de bail sans droit ni titre ou en cas de non-restitution des clés du fait du Locataire, il sera tenu de payer au Bailleur une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer en vigueur à l'expiration du bail, augmenté de 25% (vingt-cinq pourcent), tout mois calendrier d'occupation des lieux loués ou de rétention des clés commencé engendre le paiement intégral de l'indemnité d'occupation mensuelle, ce que le Locataire reconnaît expressément.

Cette indemnité ne vaudra en aucun cas acceptation tacite par le Bailleur d'une reconduction ou d'une prolongation du bail expiré.

15. INEXÉCUTION PAR LE LOCATAIRE DE SES OBLIGATIONS

En cas d'inobservation par le Locataire des obligations découlant du présent bail, le Bailleur a la faculté, 14 (quatorze) jours après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, de faire exécuter l'obligation méconnue ou réparer les conséquences de la carence par toute personne de son choix aux frais, risques et périls exclusifs du Locataire.

Le Locataire est tenu de rembourser le Bailleur sans délai.

16. RÉSILIATION IMMÉDIATE DU CONTRAT

En cas de violation grave ou répétée par l'une des Parties d'une ou plusieurs obligations prévues par le présent contrat, celui-ci pourra être résilié à tout moment par le cocontractant, sous réserve que la partie en violation de ses obligations contractuelles ait été préalablement mise en demeure de s'exécuter par lettre recommandée avec accusé de réception et qu'elle n'ait pas remédié à la situation dans un délai d'1 (un) mois à compter de cette mise en demeure ou qu'elle est empêchée par un cas fortuit ou par force majeure. Les Parties conviennent d'ores et déjà que les faits et agissements mentionnés comme tels dans le présent et énumérés de manière non exhaustive dans la liste ci-dessous constituent des violations graves du présent bail justifiant sa résiliation avec effet immédiat par le Bailleur (par application de l'alinéa 1er de l'article 1762-11 du Code civil) et l'octroi de dommages et intérêts à son profit :

- le non-paiement ou le retard de paiement régulier du loyer et/ou des charges à leur échéance suite à relance par recommandée avec accusé de réception de la part du Bailleur ;
- le changement non autorisé total ou partiel de la destination et/ou de l'enseigne des Lieux loués ;
- la cession ou sous-location en violation des conditions prévues par l'article 1762-6 du Code civil ;
- l'absence de couverture d'assurance et/ou de garantie bancaire à première demande valide.