

## **7. AUTORISATIONS**

Le Locataire fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité commerciale au sein des Lieux loués et du paiement de toute somme, redevance, taxe, pénalité et autre droit afférent à l'activité exercée dans les Lieux loués et à l'utilisation de ces derniers.

## **8. USAGE, TRAVAUX, ENTRETIEN ET RÉPARATIONS**

8.1 Le Locataire s'engage à jouir des Lieux loués en bon père de famille.

Le Locataire entretiendra les Lieux loués pendant toute la durée du contrat et les maintiendra en bon état de fonctionnement et de sécurité pour permettre l'exercice licite et légal de l'activité conforme à l'affectation des lieux prévue par l'article 6 ci-dessus.

Il effectuera toutes les réparations nécessaires afin que les Lieux loués demeurent dans l'état dans lequel ils lui ont été mis à disposition à l'entrée en jouissance, à l'exception des grosses réparations à charge du Bailleur.

Le Locataire fera également réparer et, si nécessaire, remplacer, tout le matériel et tous les équipements qui sont utiles ou nécessaires au maintien de l'exercice licite et légal (c.-à-d. pour permettre la conformité à toutes les réglementations et normes en vigueur) de l'activité conforme à l'affectation des lieux prévue par l'article 6 ci-dessus.

8.2 En cas d'interruption des services de l'immeuble pour une raison indépendante du contrôle du Bailleur, le Locataire ne pourra en aucun cas réclamer aucune indemnité ni réduction de loyer pour la gêne subie en raison du non-fonctionnement de ces services.

8.3 Le Locataire ne pourra procéder à des transformations ou modifications des Lieux loués qu'après avoir obtenu l'accord écrit préalable et spécial du Bailleur.

Lorsqu'une telle autorisation sera accordée, tous les frais liés aux travaux, seront à charge exclusive du Locataire.

8.4 Pour autant que son exploitation commerciale n'en soit pas irrémédiablement affectée, le Locataire s'engage à supporter sans indemnité ni réduction de loyer les inconvénients découlant pour lui de tous les travaux utiles ou nécessaires de réparation, de surélévation, d'amélioration ou même de construction nouvelle exécutés dans l'immeuble ou à proximité, quelle qu'en soit la durée, même si cette dernière dépasse 40 (quarante) jours. Le Locataire sera au préalable informé de tels travaux par le Bailleur lequel s'engage à limiter, dans la mesure du possible, en importance et en durée, les inconvénients pouvant en découler pour le Locataire.

8.5 Le Locataire informera sans retard le Bailleur, par courrier recommandé, de toute nécessité d'effectuer des réparations incombant à ce dernier ainsi que de tout sinistre ou toute dégradation constatée dans les Lieux loués, sous peine d'être considéré comme personnellement responsable de tout préjudice direct ou indirect en résultant pour le Bailleur.

## **9. ASSURANCES ET RENONCIATION AUX RECOURS**

9.1 Le Locataire devra assurer l'ensemble de ses biens en valeur à neuf, en ce compris ses aménagements et agencements, son mobilier, son matériel et ses marchandises, ainsi que les pertes d'exploitation qui pourraient découler d'un dommage auxdits biens, principalement contre les risques suivants :

- Incendie et foudre, fumées, explosion, dommages électriques ;
- Dégâts des eaux ; Catastrophes naturelles ;
- Bris de machines ;
- Grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage ;
- Vandalisme et bris de glace, actes de malveillance ;
- Déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques ; et
- Recours des voisins et des tiers.

Le Locataire et ses assureurs, ainsi que tout occupant auquel il se sera régulièrement substitué et leurs assureurs, déclarent renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs ainsi que contre l'ensemble des exploitants de l'immeuble et leurs assureurs en cas notamment de dommages causés par les événements garantis au titre des polices souscrites par le Locataire, lesquelles comporteront mention de cette renonciation à recours.

9.2 Le Locataire souscrira également une police couvrant sa responsabilité civile exploitation et professionnelle en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, causés à des tiers du fait de ses activités, de l'occupation des Lieux loués ou du fait de ses préposés.

9.3 Le Locataire devra maintenir lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes, et en justifier au Bailleur à toute réquisition. En vue d'informer le Bailleur de la bonne exécution des stipulations qui précèdent, le Locataire fournira au Bailleur, sur simple demande, une attestation des assurances souscrites, avec mention des principaux risques couverts, les montants assurés, ainsi que la confirmation du paiement des primes.

Le Locataire devra être en mesure de justifier au Bailleur, à première demande de celui-ci, de la souscription des assurances susvisées.