

Bailleur : SCI de l'Industrie

Preneur : Société AD LIBITUM

Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

BAIL COMMERCIAL

RENOUVELE

Soumis aux dispositions des articles L. et R. 145-1
et suivants du Code de commerce

Bailleur : SCI de l'Industrie
Preneur : Société AD LIBITUM
Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I - DESTINATION

Article 1 - Désignation
Article 2 - Durée
Article 3 - Etat des lieux
Article 4 - Destination

CHAPITRE II -CHARGES ET CONDITIONS

Article 5 - Conditions générales de jouissance
Article 6 - Travaux - Installation - Aménagement
Article 7 - Entretien
Article 8 - Visite et Surveillance
Article 9 - Charges - Impôts - Taxes
Article 10 - Responsabilité - Recours - Assurances
Article 11 - Cession de bail
Article 12 - Sous location
Article 13 - Restitution des biens immobiliers donnés à bail

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 14 - Taxes
Article 15 - Charges et accessoires
Article 16 - Loyer
Article 17 - Dépôt de garantie
Article 18 - Indexation du loyer

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 19 - Clause résolutoire
Article 20 - Election de domicile
Article 21 - Environnement
Article 22 - Annexes

Bailleur : SCI de l'Industrie
Preneur : Société AD LIBITUM
Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

ENTRE LES SOUSIGNES

La société **SCI DE L'INDUSTRIE**, société civile immobilière au capital de **120 000 euros**, dont le siège social est à **1 Bis rue Charles Tellier 60000 BEAUVAIS**, immatriculée au RCS de **BEAUVAIS** sous le n° **484 990 700**.

Représentée par la société **SOPRANO FINANCES**, société par actions simplifiée au capital de **2 430 000 euros**, dont le siège est à **49 RUE DE L'ARBRE SEC 75001 PARIS**, immatriculée au RCS de **PARIS** sous le numéro **514 009 422**, agissant en qualité de **gérant** ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes,

Elle même représentée par Monsieur **David ROBERT** agissant en qualité de **Président** et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée **LE BAILLEUR d'une part**

La société **AD LIBITUM** : société à responsabilité limitée au capital de **126 000 euros**, dont le siège social est à **1 rue Gui Patin 60000 BEAUVAIS**, immatriculée au RCS de **BEAUVAIS** sous le n° **750 987 752**.

Représentée par Madame **Barbara DUVAL** agissant en qualité de gérante et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée **LE PRENEUR d'autre part**

Dénommé(e)s ensemble « **LES PARTIES** »

Bailleur : SCI de l'Industrie
Preneur : Société AD LIBITUM
Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé en date du 1^{er} Décembre 2015, la SCI de l'Industrie a donné à bail à la société AD LIBITUM, un ensemble immobilier sis dite 1, rue Gui Patin 60000 Beauvais comprenant :

- Au rez de chaussée : salle de bar, cuisine, WC, sanitaires,
- À l'étage : logement d'habitation,

Le tout figurant au cadastre rénové de ladite ville, section BK numéro 76 au lieudit « Rue Gui Patin », pour une contenance d'UN ARE SOIXANTE SEPT CENTIARES.

Ce bail étant arrivé à échéance le 30 Novembre 2024, les parties sont convenues de signer le présent acte de renouvellement.

Le présent bail commercial renouvelé est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-38 du Code de commerce, ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraire s aux présentes, pour autant que le Preneur remplisse les conditions lui permettant d'en bénéficier.

Le terme de « bail » recouvre, aux termes des présentes, le présent bail commercial, ses éventuels renouvellements et/ou ses éventuelles prolongations, de sorte que, sauf stipulations contraires, et à l'exception du loyer, toutes les obligations contractées au titre des présentes le sont pour toute la durée du Bail, se ses éventuels renouvellements et/ou de ses éventuelles prolongations.

Les Parties déclarent et reconnaissent expressément que :

- toutes les clauses et stipulations du bail ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, librement discutées et négociées de bonne foi entre elles et que les présentes sont le résultat d'échanges entre le Bailleur et le Preneur et/ou leurs conseils respectifs pour aboutir à la rédaction de ces clauses,
- chaque clause reflète l'équilibre voulu et accepté par chacune des Parties.

En application des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, le Preneur reconnaît expressément avoir reçu l'ensemble des informations et documents utiles et pertinents préalablement à la signature du bail. Il reconnaît en outre que les informations et documents transmis sont suffisants pour donner un consentement éclairé à la conclusion du bail.

Bailleur : SCl de l'Industrie
Preneur : Société AD LIBITUM
Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

CHAPITRE I - DESTINATION

Article 1 - Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur

un ensemble immobilier sis 1, rue Gui Patin, 60000 Beauvais comprenant:

- Au rez de chaussée : salle de bar, cuisine, WC, sanitaires,
- À l'étage : logement d'habitation,

Le tout figurant au cadastre rénové de ladite ville, section BK numéro 76 au lieudit « Rue Gui Patin », pour une contenance d'UN ARE SOIXANTE SEPT CENTIARES.

Le Preneur déclare connaître parfaitement les locaux donnés à bail pour les avoir occupés préalablement à la signature des présentes.

Article 2 - Durée

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

Le présent bail commencera à courir rétroactivement à compter du 1^{er} Décembre 2024.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions fixées par la législation.

Le Bailleur aura quant à lui, la faculté de délivrer congé par acte extrajudiciaire au terme du bail moyennant le respect d'un préavis de six mois, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce.

Article 3 - Etat des lieux

Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi lors de la prise de possession des locaux loués contradictoirement et amiablement par les Parties ou par un tiers mandaté par elles.

Les frais de cet état des lieux seront à la charge du Preneur.

A défaut d'état des lieux contradictoire et amiable, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, l'autre Partie ayant été dûment convoquée à y assister.

Le coût facturé par l'huissier de justice pour établir cet état des lieux sera partagé par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

L'état des lieux d'entrée est annexé au présent bail ou, à défaut, conservé par chacune des Parties.

Le Bailleur pourra être représenté à cet état des lieux par son gestionnaire ou par une société spécialisée ou toute autre personne de son choix.

Bailleur : SCI de l'Industrie
Preneur : Société AD LIBITUM
Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

Article 4 - Destination

4.1. Destination

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif de :

CAFE-RESTAURANT

Le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent Bail, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur déclare que les Locaux Loués sont adaptés aux activités qu'il entend y exercer et déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des Locaux Loués, à ses frais, si nécessaire.

4.2. Etablissement recevant du public

En outre, le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter scrupuleusement, notamment par toute personne à son service, toutes réglementations relatives au type et à la catégorie de l'établissement exploité dans les locaux.

Il devra faire effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les lieux loués qui seraient requis en conséquence de l'engagement souscrit ci-dessus et fournira tous justificatifs au Bailleur à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux à sa charge en vertu du présent article.

Le Preneur paiera toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des Locaux Loués ou à l'exercice de son activité. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature affectant les Locaux Loués.

CHAPITRE II -CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de droit en pareille matière, et en outre, sous celles indiquées ci-après, que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un accord écrit et circonstancié des Parties. En conséquence toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne pourront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Article 5 - Conditions générales de jouissance

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, servitudes de toute nature affectant l'Immeuble et s'oblige à respecter les clauses et stipulations des documents régissant l'Immeuble.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, ou de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet.

Bailleur : SCI de l'Industrie

Preneur : Société AD LIBITUM

Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

Le Preneur devra faire son affaire personnelle au cours du bail de l'obtention dans les conditions réglementaires et si besoin est préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation projetée des locaux et de ses modalités. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur s'engage à aviser par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur de toute cause de risque aggravant pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci.

Le Preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction de l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, un mois après sommation restée infructueuse.

Article 6 - Travaux - Installation - Aménagement

6.1. Travaux du Bailleur

Le Bailleur se réserve expressément le droit d'effectuer, à ses frais exclusifs, pendant le cours du Bail, toutes réparations ou tous travaux qu'il jugerait nécessaire de faire tant sur les Locaux Loués que sur l'immeuble, qu'il s'agisse des parties communes ou des parties privatives, et le Preneur ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer.

Le Preneur devra prendre toutes dispositions dans les Locaux Loués pour que lesdits travaux puissent être effectués sans retard dans les règles de l'art.

Le Preneur devra en particulier souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les Locaux Loués.

Pour le cas où des travaux seraient envisagés, le Bailleur s'engage à prévenir le Preneur avant la date de commencement des travaux. Il informera le Preneur sur la nature et la durée des travaux qu'il envisage de réaliser et sur l'importance des troubles qui pourraient en résulter.

Dans tous les cas, le Bailleur s'engage à garantir l'accès aux Locaux Loués pendant ladite période de travaux et fera tout son possible pour réduire la gêne occasionnée au Preneur dans l'exercice de son activité.

Le Preneur devra supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qu'il puisse en résulter pour l'exploitation de son activité ou pour pénétrer dans les Locaux 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.

La responsabilité du Bailleur ne pourra ainsi jamais être engagée lors de travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins.

Bailleur : SCI de l'Industrie
Preneur : Société AD LIBITUM
Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce :

« Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires ».

La liste des travaux réalisés par le Bailleur dans l'immeuble en ce compris les Locaux Loués pendant les trois dernières années précédant la prise d'effet du présent bail, ainsi que la liste des travaux prévisionnels sur les trois années suivant cette prise d'effet figure en annexe des présentes (**Annexe n° 1**).

6.2. Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition et plus généralement, aucuns travaux et gros aménagements intérieurs ou extérieurs sans l'accord exprès du Bailleur. En cas d'autorisation donnée par le Bailleur, tous les travaux que fera exécuter le Preneur le seront sous sa seule responsabilité, à ses risques et périls et sous la surveillance du Bailleur ou de tout professionnel qu'il jugerait utile.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation de ses propres travaux, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ces sujets.

Tous embellissements, améliorations, aménagements ou agencements, travaux quelconques effectués par le Preneur dans les Locaux Loués deviendra, à la discrétion du Bailleur et sans formalité particulière, la propriété de ce dernier sans indemnité au Preneur, en ce compris en cas de renouvellement du Bail. L'accession interviendra en fin de jouissance.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objets des présentes, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Bailleur : SCI de l'Industrie
Preneur : Société AD LIBITUM
Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

Article 7 - Entretien

A. La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux liées à l'usure normale, rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou rendues nécessaires par son propre fait incombe dans leur intégralité au Preneur ; à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur prendra à sa charge l'entretien et la réparation à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations, même en cas de non-conformité, de toutes installations et gros équipements y compris les canalisations, appareils, conduits d'aération, fermetures et plus généralement, tous les éléments garnissant ou composant les Locaux Loués, sans exception, notamment les transformateurs et les équipements de climatisation ou d'adduction d'eau. En particulier, le Preneur sera tenu d'effectuer à ses frais exclusifs tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autre pouvant être exigé par toute compagnie distributrice.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

De manière générale, le Preneur effectuera, à ses frais, tous les travaux de mise en conformité quels qu'ils soient et qui seraient rendus nécessaires ou obligatoires par l'évolution de la réglementation, qu'ils aient ou non fait l'objet d'une injonction administrative. Il en résulte par ailleurs qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, venait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux Loués ou plus généralement la réalisation de travaux, soit du fait de l'activité spécifique du Preneur, soit en raison de la destination de l'Immeuble ou des Locaux, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de sa clientèle.

B. Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles qu'énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement au prorata des surfaces occupées.

C. Le Preneur devra, pendant toute la durée du présent Bail, de ses renouvellements et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui en bon état de propreté, d'entretien, de réparations, à l'exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil restant à la charge du Bailleur, de sorte qu'en fin de Bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en bon état d'entretien et de réparations. Il devra déférer à toute injonction du Bailleur à cet effet, même en cours de Bail.

Article 8 - Visite et Surveillance

Le Preneur s'engage à laisser le Bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués à tout moment pendant le cours du Bail, sous réserve de respecter un préavis de 48 heures et sauf urgence, pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux dans les conditions prévues au présent Bail. Le Bailleur pourra également les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Bailleur : SCI de l'Industrie
Preneur : Société AD LIBITUM
Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

La visite des lieux en vue de leur location ou de leur vente pourra intervenir chaque jour de dix heures à dix-huit heures sous réserve de prévenir le Preneur la veille pendant les périodes d'ouverture des locaux et au moins 48 heures à l'avance pendant les périodes de fermeture, sauf cas d'urgence.

Article 9 - Charges - Impôts - Taxes

Le loyer est stipulé net de toutes charges pour le Bailleur, le Preneur s'étant engagé en toute connaissance et sans aucune réserve, à supporter toutes les charges afférentes aux Locaux Loués.

En conséquence, le Preneur remboursera au bailleur en sus du loyer, les charges et prestations de toute natures afférentes au Locaux Loués et à l'immeuble dont ils dépendent et qui peuvent être mis à la charge des locataires en vertu de la réglementation à la date d'établissement des présentes.

Notamment, le Preneur remboursera au Bailleur l'impôt foncier qui comprend la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, etc.

A titre d'information, le montant de l'impôt foncier pour les Locaux Loués au titre de l'année 2025 s'est élevé à 4490 euros.

La liste de ces charges et prestations ainsi que leur répartition entre le Preneur et le Bailleur figurent en annexe du présent bail (**Annexe n° 2**).

En cours de bail, le Bailleur informera le locataire des impôts, taxes et redevances nouveaux.

Article 10 - Responsabilité - Recours - Assurances

10.1. Assurance du Preneur

Le Preneur doit faire garantir les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposées, ainsi que toutes installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les Locaux Loués, y compris les honoraires d'experts amiables, contre :

- L'incendie,
- La foudre,
- Les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudages rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
- Toutes explosions,
- Dommages électriques,
- Chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
- Chocs de véhicules terrestres,
- Ouragans, tempêtes, tornades, cyclones,
- Catastrophes naturelles,
- Vandalisme, malveillance, sabotage,
- Dégâts des eaux.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'assurance de ses mobiliers, matériel et marchandises garnissant les Locaux Loués et des détériorations immobilières consécutives à un vol ou à une tentative de vol par effraction.

Le Preneur doit enfin garantir sa Responsabilité Civile, vis-à-vis des tiers, du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel.

Le Preneur s'oblige à maintenir constamment, pendant toute la durée fixée contractuellement entre les Parties, la ou les primes d'assurance décrites ci-dessus. Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur une attestation des assurances souscrites, en cours de validité, pour la première fois, lors de la signature des présentes, puis chaque année à la date de renouvellement des garanties souscrites.

Bailleur : SCI de l'Industrie

Preneur : Société AD LIBITUM

Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

10.2. Renonciations à recours

Le Preneur renonce à tout recours, envers le Bailleur, ses mandataires, préposés ou leurs assureurs, suite aux événements ci-avant définis et fera renoncer ses propres assureurs à tout recours contre ces derniers en leur adressant une copie du présent bail, pour tous préjudices sans restriction, quelle que soit la cause ou l'origine des dommages, même dans le cas où l'accès des lieux loués est rendu impossible pour quelque raison que ce soit et sans limitation.

Notamment, le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'Immeuble,
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux Loués toute partie commune de l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux Loués ou de dégradations ou destructions dans Locaux Loués, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ; ou encore,
- au cas où les Locaux Loués se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à adresser une réclamation au Bailleur en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

A titre de réciprocité, Le Bailleur déclare renoncer à tout recours envers le Preneur, ses assureurs, ses mandataires, préposés ou leurs assureurs suite aux événements ci-dessus définis.

Par ailleurs, le Bailleur avise ses assureurs de cette renonciation à recours afin que ces derniers en prennent acte.

10.3. Sinistres

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il en résulte aucun dégât apparent et ce dans un délai de trois jours ouvrables.

Dans le cas où pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués venaient à être détruits, entièrement ou partiellement, le bail serait résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur.

Le bail serait également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 11 - Cession de bail

Le Preneur pourra céder son droit au présent Bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce (ci-après le « Cessionnaire »).

En tout état de cause, l'activité projetée par le Cessionnaire ne devra pas être susceptible d'entraîner des nuisances pour l'Immeuble ou le voisinage. Enfin, l'activité projetée par le Cessionnaire ou sa modalité d'exploitation ne doit pas être susceptible d'entraîner une diminution de valeur du fonds de commerce.

En cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur dans les 15 jours suivant la signature d'un avant-contrat et, en tout état de cause, 45 jours avant la date de réalisation de la cession :

Bailleur : SCI de l'Industrie

Preneur : Société AD LIBITUM

Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

En tout état de cause et en tout cas de cession du fonds de commerce, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de trois (3) années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toutefois et conformément aux dispositions de l'article L. 145-16 du Code de commerce, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

Article 12 - Sous location :

Toute sous-location totale ou partielle est expressément interdite au Preneur.

Il en est de même de la domiciliation.

Article 13 - Restitution des biens immobiliers donnés à bail

13.1. Trois mois avant de déménager, les Parties se réuniront pour effectuer un pré-état des lieux de sortie ayant pour objet de déterminer les travaux de remise en état à réaliser par le Preneur et les aménagements et travaux du Preneur que le Bailleur souhaite conserver.

Le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

En fin de jouissance, le Preneur devra remettre ses surfaces en bon état d'entretien, de maintenance préventive et de réparations locatives en renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code civil.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail.

13.2. Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations pour l'expiration du bail, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations et pourra les faire réaliser aux frais avancés du Preneur.

Si les travaux ne sont pas réalisés avant la fin du Bail, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer en vigueur calculée au *pro rata temporis*, à laquelle s'ajoute les charges, taxes et autres accessoires du loyer, pendant le temps d'immobilisation des Locaux Loués, nécessaire à la réalisation des travaux ou réparations incombant au Preneur, au-delà de l'expiration du Bail, sauf à ce que le retard soit dû à un défaut ou retard d'information du Preneur, par le Bailleur, quant au choix de celui-ci de conserver les aménagements du Preneur ou de demander la remise en état des lieux.

Bailleur : SCI de l'Industrie
Preneur : Société AD LIBITUM
Locaux : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 14 - Taxes

T.V.A. : Le Preneur paiera en même temps que chaque appel de loyer la T.V.A. Il s'engage à acquitter toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 15 - Charges et accessoires

Le Preneur supportera toutes les charges, contributions et prestations énoncés sous les précédents articles et remboursera au Bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant dans les lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

Article 16 - Loyer

16.1. Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le règlement d'un loyer mensuel de 1 174 euros HT et hors charges.

Ce loyer est un loyer global, toutes surfaces confondues.

16.2. Paiement du loyer, des charges et impôts

Le Preneur s'oblige à payer mensuellement d'avance au Bailleur, par virement bancaire le loyer et ses accessoires.

Article 17 – Dépôt de garantie

Les parties constatent qu'aucun dépôt de garantie n'avait été versé par le Preneur dans le cadre du bail commercial initial arrivé à échéance.

En conséquence, aucune somme n'est due à ce titre dans le cadre du présent bail renouvelé.

Article 18 – Clause d'indexation

Le loyer sera soumis à une indexation triennale.

Le loyer sera indexé triennalement à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sur l'indice des loyers des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire triennale suivant. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit. Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi pour la révision, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés.

Bailleur : SCI de l'Industrie
Preneur : Société AD LIBITUM
Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

En cas de suppression pure et simple de l'indice retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit.

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 19 - Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, ainsi qu'en cas de défaut de paiement de tout ou partie du loyer et de ses accessoires au terme convenu, un mois après commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Article 20 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile en son siège social et 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 - Environnement

21.1. État des Risques et Pollutions

Un Etat des Risques et Pollutions est annexé au Bail au cas où les Locaux Loués sont situés dans une des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement (**Annexe n° 3**).

Le Bailleur déclare que l'immeuble, objet des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

21.2. Diagnostic de Performance Énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Diagnostic de Performance Énergétique est annexé aux présentes (**Annexe n° 4**).

21.3. Amiante

Conformément aux dispositions des articles R.1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le BAILLEUR déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » du Code de la santé publique, la « Fiche Récapitulative » prévue à l'article R 1334-29-5 dudit Code étant jointe en annexe du présent bail. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande des personnes mentionnées à l'article R.1334-29-5 2° du Code de la santé publique.

Bailleur : SCl de l'Industrie
Preneur : Société AD LIBITUM
Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

21.4. Mesures de réduction des consommations d'énergie

Les Parties devront se soumettre à toutes les obligations résultant de la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, de ses décrets d'application et arrêtés encadrant la rénovation énergétique du parc tertiaire et visant à réduire la consommation énergétique, améliorer la performance énergétique des Locaux et/ou de l'immeuble.

A ce titre, le décret n° 2019-771 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire a été adopté le 23 juillet 2019 et fixe plusieurs objectifs pour les bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m².

Pour atteindre les objectifs légaux et réglementaires de réduction de la consommation d'énergie, ledit décret impose :

- de déclarer annuellement les consommations d'énergie sur la plateforme numérique « OPERAT »,
- de diminuer les consommations d'énergie par décennies (-40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050).

Les principales actions qui seront menées pour répondre à ces objectifs porteront sur l'optimisation de la performance énergétique des bâtiments, l'utilisation d'équipements performants et l'installation de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, les modalités d'exploitation des équipements, l'aménagement des locaux adapté à une usage économe en énergie et la fixation de règles relatives au comportement des occupants.

A ce titre, le Preneur autorise d'ores et déjà le Bailleur à réaliser dans les Locaux Loués, sans aucun recours contre le Bailleur ni demande d'indemnité ou réduction de loyer, tous travaux et interventions nécessaires pour permettre d'atteindre les objectifs légaux de réduction de la consommation d'énergie qui s'avèreraient nécessaire y compris les rénovations relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, les travaux de renouvellement des équipements, les actions d'optimisation et d'exploitation des équipements.

Le Preneur s'engage également à communiquer toutes les informations dont le Bailleur pourrait avoir besoin sur sa consommation d'énergie et fera respecter par ses employés les règles comportementales imposées par la réglementation garantissant le Bailleur à ce titre contre tous recours.

S'agissant spécifiquement de l'obligation de déclaration annuelle des consommations d'énergie sur la plateforme numérique « OPERAT », les Parties conviennent expressément et sans aucune réserve que la charge de cette obligation incombera au Preneur, pour la partie qui le concerne, de sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété.

En tout état de cause, les Parties s'engagent à collaborer activement afin d'améliorer les caractéristiques de l'immeuble en matière environnementale et de développement durable, en ce qui concerne ses conditions d'exploitation et d'utilisation et notamment dans les domaines de la maîtrise des énergies, de la consommation d'eau et de la gestion des déchets.

Article 22– Annexes

- Annexe n° 1 : Liste des travaux réalisés par le Bailleur dans l'immeuble
- Annexe n° 2 : Liste des charges
- Annexe n° 3 : Etat des risques et pollutions
- Annexe n° 4 : Diagnostic de performance énergétique

Bailleur : SCI de l'Industrie
Preneur : Société AD LIBITUM
Locaux sis : 1 rue Gui Patin – 60000 BEAUVAIS

Fait en deux exemplaires sur 16 pages, à Beauvais le 26 Janvier 2026.

Nom, prénom du signataire	Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »
La SCI de l'Industrie Représentée par David ROBERT	<i>lu et approuvé</i> 
AD LIBITUM Représentée par Barbara DUVAL	<i>lu et approuvé</i> 

