

Bail commercial

Soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R. 145-11, R. 145-20 à R. 145-33, R. 145-35 à R. 145-38, D. 145-12 à D. 145-19 et D. 145-34 du Code de commerce, ainsi qu'à celles de l'article 33 du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 qui demeurent en vigueur.

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

IMMOCTAVE 1, société civile immobilière au capital de 279.000 euros, dont le siège social est au 153, boulevard Haussmann – 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 488 448 192 RCS Paris,

Représentée par la société **Paref Gestion**, société anonyme au capital de 253 440 euros, dont le siège social est situé au 153 Boulevard Haussmann - 75008 PARIS, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 380 373 753, en sa qualité de gérant,

Elle-même représentée par **Anne Schwartz**, en sa qualité de Directeur Général de la société PAREF Gestion, elle-même ayant donné pouvoir à **Monsieur Arthur CONAN**, Asset Manager, domicilié professionnellement au 153 Boulevard Haussmann-75008 Paris.

Ci-après désignée le « **Bailleur** »,
D'une part.

ET :

CROZALY, Société à Responsabilité Limitée au capital de 30 000€, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Cannes sous le numéro 841 381 239, dont le siège social est situé ZI Les Tourrades à MANDELIEU-LA-NAPOULE 06210.

Représentée par Monsieur Bernard SAMUEL, en qualité de gérant dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désignée le « **Preneur** »,
D'autre part.

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

TABLE DES MATIERES

1. CONDITIONS GENERALES.....	5
1.1. OBJET DU BAIL.....	5
1.2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES.....	6
1.3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES.....	6
1.4. DUREE DU BAIL	8
1.5. CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE.....	9
1.5.1. <i>Entrée dans les lieux</i>	9
1.5.2. <i>Charges, contributions, impôts, taxes</i>	10
1.5.3. <i>Entretien – réparations - travaux</i>	13
1.5.4. <i>Travaux du Bailleur sur l'Immeuble ou dans les Locaux Loués</i>	16
1.5.5. <i>Droit d'accession du Bailleur</i>	17
1.5.6. <i>Garnissement - exploitation</i>	17
1.5.7. <i>Non-concurrence</i>	17
1.5.8. <i>Garde des Locaux Loués</i>	18
1.5.9. <i>Droit de visite du Bailleur - panneaux</i>	18
1.5.10. <i>Sécurité</i>	18
1.5.11. <i>Environnement</i>	19
1.5.12. <i>Responsabilité et recours – assurances</i>	20
1.5.13. <i>Destruction de l'Immeuble</i>	23
1.5.14. <i>Cession du droit au Bail</i>	23
1.5.15. <i>Transfert des droits du Bailleur</i>	25
1.5.16. <i>Droit de préférence du Preneur</i>	25
1.5.17. <i>Droit de préférence du Bailleur – Clause d'agrément</i>	26
1.5.18. <i>Sous-location – location-gérance</i>	27
1.5.19. <i>Expropriation</i>	27
1.5.20. <i>Nantissement</i>	27
1.5.21. <i>Information</i>	27
1.5.22. <i>Procédure de sauvegarde/Redressement/Liquidation judiciaire</i>	28
1.5.23. <i>Cession de créance du Bailleur</i>	28
1.5.24. <i>Restitution des Locaux Loués</i>	28
1.6. CONDITIONS FINANCIERES	29
1.6.1. <i>Loyer</i>	29
1.6.2. <i>Paiement du Loyer</i>	29
1.6.3. <i>Indexation du Loyer</i>	29
1.6.4. <i>Modalité de fixation du Loyer en cas de renouvellement du bail</i>	30
1.6.5. <i>Dépôt de Garantie</i>	31
1.7. ATTRIBUTION DE JURIDICTION	33
1.8. TOLERANCE	33
1.9. CLAUSE RESOLUTOIRE – CLAUSE PENALE – IMPUTATION DES REGLEMENTS	33
1.10. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES.....	35
1.11. DELAIS.....	36
2. CONDITIONS PARTICULIERES.....	37
2.1. DESIGNATION DES BIENS DONNES A BAIL	37
2.2. DESTINATION DES LOCAUX LOUES – ACTIVITE/ENSEIGNE	38
2.3. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL	38
2.4. LOYER ANNUEL.....	38
2.5. MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER	39

2.6.	MODALITES DE L'INDEXATION DU LOYER.....	39
2.7.	DEPOT DE GARANTIE	40
2.8.	ETAT D'ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES PAR LE PRENEUR	40
2.9.	ETAT DE RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	40
2.10.	SOUS-LOCATION – DOMICILIATION	41
2.11.	CESSION.....	41
2.12.	FRAIS ET HONORAIRES.....	41
2.13.	ELECTION DE DOMICILE - NOTIFICATIONS.....	41

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- A. Le Bailleur est propriétaire de l'Immeuble et des Locaux Loués.
- B. Le Bailleur a proposé les Locaux Loués à la location et le Preneur a émis le souhait de les louer en totalité.
- C. En conséquence, les Parties sont convenues de conclure le présent Bail qui se compose de deux parties : la première partie dénommée « Conditions Générales » et la seconde partie dénommée « Conditions Particulières ». Les Conditions Générales et les Conditions Particulières forment ensemble le Bail, étant ici précisé qu'en cas de contradiction entre les Conditions Particulières et les Conditions Générales, les Conditions Particulières prévaudront.

Le Preneur déclare qu'aucune des stipulations des Conditions Générales du Bail n'a été soustraite à la négociation et déterminée à l'avance par le Bailleur et qu'il a ainsi pu librement négocier avec ce dernier l'ensemble des stipulations des Conditions Générales et des Conditions Particulières du Bail. Le Bail constitue ainsi dans l'intention des Parties un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

- D. Le Preneur déclare qu'il a eu accès à l'ensemble des documents et informations concernant l'Immeuble et les Locaux Loués. Par ailleurs, le Preneur déclare qu'il a obtenu du Bailleur l'ensemble des informations et documents qu'il a souhaité consulter et qu'il a pu procéder à toute étude fiscale, comptable, technique et juridique qu'il a estimé nécessaire à l'objet des présentes. Ainsi, le Preneur déclare que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information au sens de l'article 1112-1 du Code civil et renonce à toute action, recours ou demande à ce titre.
- E. En outre, le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des Locaux Loués et de l'Immeuble pour les avoir visités préalablement à la signature du présent Bail avec l'assistance de ses conseils. Dans ce cadre, le Preneur déclare que les Locaux Loués et l'Immeuble lui permettent d'exercer son activité. En conséquence, le Preneur accepte les Locaux Loués en l'état à la Date de Mise à Disposition Anticipée compte tenu notamment (i) des éléments et informations contenus dans les documents mentionnés au paragraphe (D) ci-dessus ainsi que (ii) des visites des Locaux Loués et de l'Immeuble, sans recours contre le Bailleur à quelque titre que ce soit, et notamment sur le fondement de leur consistance et/ou de leur superficie.

Il est convenu expressément entre les Parties que le présent exposé fait partie intégrante du Bail.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. CONDITIONS GENERALES

Tous les articles et alinéas des Conditions Générales non expressément modifiés par les Conditions Particulières conservent entre les Parties leur plein effet.

A titre préliminaire, il est précisé que dans le Bail, les expressions suivantes ont le sens qui leur est attribué ci-dessous :

Annexe désigne une annexe au présent Bail et qui en fait partie intégrante ; il est précisé que chaque Annexe a été rédigée sous la responsabilité de son rédacteur ;

Article désigne un article du présent Bail ;

Bail désigne le présent bail commercial composé des Conditions Générales et des Conditions Particulières ;

Bailleur désigne le propriétaire de l'Immeuble qui donne à Bail au Preneur les Locaux Loués aux termes du présent Bail ;

Conditions Générales désignent la première partie du Bail librement négociée entre les Parties ;

Conditions Particulières désignent la seconde partie du Bail librement négociée entre les Parties ;

Date de Prise d'Effet désigne la date à laquelle le présent Bail commencera à courir, c'est-à-dire la date prévue à l'Article 2.3 A) des Conditions Particulières ;

Date de Mise à Disposition Anticipée désigne la date de mise à disposition anticipée des Locaux Loués, prévue à l'Article 2.3 B) des Conditions Particulières ;

Décret désigne le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglementant les rapports entre locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyers d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, tel que codifié pour partie aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce ;

Immeuble désigne l'immeuble sis à 3015 chemin de Saint-Bernard 06220 Vallauris et décrit à l'Article 2.1 A) des Conditions Particulières ;

Jour(s) désigne un jour ouvré en France à l'exception d'un samedi, d'un dimanche et d'un jour férié ;

Locaux Loués désigne les locaux se trouvant dans l'Immeuble, faisant l'objet du Bail et décrits à l'Article 2.1 B) des Conditions Particulières ;

Loyer désigne le loyer annuel hors taxe et hors charge payable au moment considéré au titre du Bail, tel qu'il ressort des stipulations de l'Article 1.6.2 et suivants des Conditions Générales et de l'Article 2.4 des Conditions Particulières ;

Parties désigne ensemble le Bailleur et le Preneur ;

Preneur désigne la société à qui la jouissance des Locaux Loués est accordée aux termes du Bail.

D'autres définitions peuvent apparaître directement dans le corps du Bail. Elles auront la même force contractuelle.

1.1. OBJET DU BAIL

1.1.1 Par les présentes, le Bailleur donne à Bail à loyer au Preneur, qui l'accepte, les Locaux Loués, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R. 145-11, R. 145-20 à R. 145-33, R. 145-35 à R. 145-37, D. 145-12 à D. 145-19 et D. 145-34 du Code de commerce, à celles de

l'article 33 du Décret non codifié qui reste en vigueur, auxquelles les Parties conviennent en tant que de besoin de soumettre expressément le Bail, ainsi qu'aux conditions prévues ci-après.

1.1.2 Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil et sauf disposition contraire du Bail, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent par conséquent à demander la résolution du Bail ou une renégociation de ses termes et conditions, en ce compris sa durée ou son Loyer, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse.

1.1.3 Sauf stipulation expresse contraire du Bail, par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219, 1220 et 1223 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, sans pouvoir ni opposer unilatéralement à l'autre Partie une quelconque exception d'inexécution, ni suspendre l'exécution de ses obligations, ni accepter une exécution imparfaite du Bail avec réduction proportionnelle du prix, et ce pour quelque motif et en quelque circonstance que ce soit. Il est à toutes fins utiles précisé que la présente clause s'entend sans préjudice du recours judiciaire dont disposerait par ailleurs la Partie non défaillante.

1.1.4 Les Parties renoncent par ailleurs à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, pour quelque cause que ce soit, la Partie non défaillante conservant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail au cas où un tel manquement serait avéré. La présente clause s'entend également sans préjudice de la faculté pour le Bailleur de demander l'application de la clause résolutoire stipulée à l'Article 1.9 des Conditions Générales, laquelle demeurera applicable en tout état de cause, ce que le Preneur reconnaît.

1.2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Le présent Bail porte sur les Locaux Loués plus amplement désignés à l'Article 2.1 B) des Conditions Particulières ; tels que lesdits lieux se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, sans besoin qu'il en soit fait une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités dès avant le jour de la signature des présentes ainsi que cela a été rappelé au paragraphe (E) de l'exposé en tête du présent Bail, et n'avoir aucune réclamation à formuler quant à leur état actuel, aux travaux ou à l'entretien des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble.

Toute différence entre les côtes et les surfaces des Locaux Loués, telles que mentionnées aux Conditions Particulières, et les dimensions réelles des Locaux Loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation de Loyer, les Parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent et tels qu'elles les ont visités.

1.3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES

A – DESTINATION

Le Preneur devra occuper les Locaux Loués par lui-même, paisiblement et raisonnablement (ancienne notion de « bon père de famille »), conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et y exercer exclusivement et de façon continue l'activité précisée à l'Article 2.2 des Conditions Particulières sans apporter de trouble de jouissance au voisinage.

Le Preneur s'engage expressément à exploiter les Locaux Loués conformément à leur destination, telle que précisée à l'Article 2.2 des Conditions Particulières, étant précisé que tout autre usage ou affectation est expressément interdit, le Preneur ne devant, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans les Locaux Loués et plus généralement dans l'Immeuble, ni ajouter à ces activités, des activités différentes ou complémentaires, sans se conformer au préalable à la procédure établie par les articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

Il est expressément convenu que le Preneur restera seul responsable vis-à-vis de tout organisme (type AFUL, Organisme de gestion du RIE, Syndicat des Copropriétaires, leurs membres ou représentants, etc. le cas échéant) et de toutes administrations, des conséquences d'une éventuelle modification de la destination des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, à exploiter la surface de vente affectée aux Locaux Loués conformément aux stipulations de l'Article 2.1B) des Conditions Particulières, sans pouvoir exploiter plus ou moins que cette surface de vente. A cet égard, le Preneur s'engage à adresser chaque année au Bailleur copie de déclaration de la TASCOT (taxe sur les surfaces commerciales), dans les dix (10) Jours suivant la déclaration qu'il fera auprès de l'administration fiscale.

Le Preneur devra par ailleurs réaliser, à ses frais exclusifs et sous sa propre responsabilité, l'ensemble des études et travaux nécessaires liés à l'exercice de son activité afin que les Locaux Loués soient en permanence conformes à la réglementation applicable en matière d'urbanisme commercial et à ses éventuelles évolutions en cours de Bail, le tout de telle manière que le Bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Par ailleurs, le Preneur est informé du fait que les Locaux Loués relèvent de la réglementation applicable aux Etablissement Recevant du Public (ERP). A ce titre, ils sont classés en établissement de type M de 5ème catégorie. En sa qualité d'exploitant des Locaux Loués, le Preneur est seul responsable du respect de la réglementation ERP afférente aux Locaux Loués et devra réaliser, à ses frais exclusifs et sous sa propre responsabilité, l'ensemble des études et travaux nécessaires afin que les Locaux Loués soient en permanence conformes à ladite réglementation et à ses éventuelles évolutions en cours de Bail, le tout de telle manière que le Bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité prescrites par la législation en vigueur ou à venir, ainsi qu'il est plus amplement précisé au paragraphe C) ci-dessous.

B – ENSEIGNE

Les Locaux Loués devront être exploités sous l'enseigne mentionnée à l'Article 2.2 des Conditions Particulières.

L'enseigne est déterminante du consentement du Bailleur au présent contrat. Le Preneur devra en conséquence maintenir cette enseigne pendant toute la durée de son exploitation.

En cas d'impossibilité pour le Preneur de maintenir son enseigne pendant la durée du Bail pour des raisons indépendantes de sa volonté, celui-ci pourra la modifier avec l'autorisation expresse et préalable du Bailleur, laquelle ne sera pas refusée s'il s'agit d'une enseigne de niveau, de gamme et de notoriété équivalents sur l'ensemble du territoire national à l'enseigne initiale, la clause de destination demeurant, dans tous les cas, inchangée.

Un avenant au Bail sera régularisé entre les parties permettant de formaliser ce changement d'enseigne.

C – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer ses activités n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit, ni aucune diligence à cet égard.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres qui seraient réclamées en contrepartie de l'octroi ou du maintien desdites autorisations et afférentes aux activités exercées dans les Locaux Loués et à l'utilisation des Locaux Loués, notamment au titre de la réglementation applicable aux ERP, sans recours contre le Bailleur qui ne pourra en aucun cas être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

A cet effet, il est expressément stipulé que le Preneur transférera au Bailleur, si bon semble à ce dernier, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'Immeuble a fait ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux Loués, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

D – TROUBLES AUX TIERS

Les activités exercées par le Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires de l'Immeuble, propriétaires ou exploitants voisins des Locaux Loués.

Ainsi, le Preneur devra prêter attention au bon comportement de son personnel et de ses visiteurs afin d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans l'Immeuble par ses employés ou visiteurs.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, aux autres propriétaires ou exploitants voisins, notamment, pour les bruits, odeurs, chaleur, ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant, de manière à ce que le Bailleur n'en soit jamais inquiété ou recherché et soit garanti par le Preneur de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Les dispositions du présent Article 1.3 sont des conditions essentielles sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

1.4. DUREE DU BAIL

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée fixée à l'Article 2.3 des Conditions Particulières, qui commencera à courir à compter de la Date de Prise d'Effet définie à ce même Article.

Le Preneur aura la faculté de donner congé :

- à l'expiration de chacune des périodes triennales du Bail conformément à l'article L. 145-4 2ème alinéa du Code de Commerce et sauf dérogation expressément prévue ci-après à l'Article 2.3 des Conditions Particulières ; ou
- pour le terme contractuel du Bail ;

en prévenant le Bailleur au moins six (6) mois à l'avance.

Les Parties conviennent, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, que, pour être valable, tout congé signifié par le Preneur ne pourra être délivré que par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception. Il en est de même s'agissant d'une demande de renouvellement du Preneur, laquelle devra donc également être formulée par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception.

Faute d'avoir été notifié dans les forme et délais convenus ci-dessus, tout congé du Preneur sera considéré comme nul et non avenu et ce, sans que le Bailleur soit obligé de rappeler au Preneur, à la réception dudit congé, son irrégularité.

Le Bailleur pourra résilier le présent Bail dans les cas prévus par la loi, par acte extra-judiciaire, ainsi que dans les cas et dans les formes prévues au présent Bail (notamment à l'Article 1.9 des Conditions Générales).

En cas de renouvellement du présent Bail, les Parties conviennent que la durée de chaque bail renouvelé sera de neuf (9) années entières et consécutives, sauf accord des Parties pour une durée plus longue au moment du renouvellement considéré.

1.5. CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE

Le présent Bail est conclu aux charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment celles-ci-après que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir strictement sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du Loyer ci-après fixé et à peine de tous dépens et dommages intérêts et même résiliation des présentes.

1.5.1. Entrée dans les lieux

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'établissement de l'état des lieux prévu au troisième alinéa ci-dessous, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune indemnité, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef et sans pouvoir opposer au Bailleur la situation et l'état des Locaux Loués au regard de la réglementation applicable dont le Preneur déclare faire son affaire personnelle.

Le Preneur renonce expressément et irrévocablement à la garantie des vices cachés telle qu'elle résulte de l'Article 1721 du Code civil ainsi qu'aux dispositions de l'article 1719 (à l'exception du 1^{er} alinéa) du Code civil.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties lors de l'entrée dans les Locaux Loués, à la Date de Mise à Disposition Anticipée, en présence, le cas échéant d'un huissier, aux frais du Preneur. A défaut, le Preneur sera réputé avoir pris les Locaux Loués en parfait état et nus de tout cloisonnement, câblage et aménagement intérieur. L'état des lieux constituera avec ses éventuels plans ou annexes une pièce contractuelle.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur ou de ses mandataires ni travaux de réfection, remise en état, adjonction d'équipement supplémentaire (notamment en matière de sécurité ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative ou textes légaux) ni d'autres travaux ; lesdits travaux devant être réalisés par le Preneur exceptés ceux relevant des Charges Communes Supportées par le Bailleur (tel que ce terme est défini à l'Article 1.5.2 B) des Conditions Générales ci-dessous.

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués sont parfaitement conformes à l'activité qu'il entend y exercer et déclare prendre à sa charge tous travaux d'aménagement qui s'avèreraient nécessaires à l'exercice de son activité.

1.5.2.Charges, contributions, impôts, taxes

Le Preneur se conformera aux dispositions de tout document contractuel ou réglementaire applicable à l'Immeuble, existant ou à venir, et qui lui aura été communiqué par le Bailleur (règlement intérieur, règlement de copropriété, etc. le cas échéant).

A titre de condition essentielle du Bail, sans laquelle le Bailleur ne se serait pas engagé, il est expressément convenu entre les Parties que le Loyer est considéré comme net de toutes charges, taxes et impôts pour le Bailleur, à la seule exception des Charges Communes Supportées par le Bailleur.

En conséquence, le Preneur supportera et, pour celles qu'il ne supportera pas directement, remboursera au Bailleur, l'intégralité des charges, prestations, contributions, taxes et impôts (TVA en sus) qui incombent au propriétaire d'un immeuble, à hauteur de sa quote-part établie au prorata des surfaces des Locaux Loués par rapport à la surface de l'Immeuble, dans les conditions prévues à l'Annexe 8 et au présent Article 1.5.2.

A - IMPOTS, TAXES, REDEVANCES ET CONTRIBUTIONS

Le Preneur devra acquitter directement, à leur échéance, les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la composante de la contribution économique territoriale dont il est redevable et, plus généralement, tous impôts, contributions, charges et taxes dont il est directement redevable, et devra pouvoir justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et au plus tard huit (8) jours calendaires au moins avant son départ des lieux.

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de tous impôts, droits ou taxes afférents aux Locaux Loués et/ou à l'Immeuble alors même qu'ils seraient en principe à la charge du Bailleur, y compris la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement (notamment la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères et les frais de rôle y afférent, la taxe de balayage, la taxe d'égout, la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux, locaux de stockage et les emplacements de stationnement en Ile-de-France et les taxes additionnelles, le cas échéant, les taxes liées au financement et à la création du Grand Paris et notamment la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement et la taxe spéciale additionnelle annuelle) et, le cas échéant, la contribution sur les revenus locatifs et plus généralement tout impôt, toute taxe et toute redevance qui pourrait être créé ultérieurement sous quelque forme que ce soit ; de telle sorte que le Loyer perçu par le Bailleur soit net de tous impôts, redevance et toutes taxes, le Bailleur ne conservant à sa charge que la contribution économique territoriale et les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur autres que ceux mentionnés ci-dessus.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur adressera au Preneur un état récapitulatif annuel des impôts, taxes et redevances de l'année écoulée. A cet égard, les Parties conviennent que le Bailleur n'aura pas à transmettre les justificatifs desdits impôts, taxes et redevances au Preneur mais les tiendra à sa disposition, à première demande de celui-ci.

Les impôts et taxes susvisés seront, le cas échéant, au même titre que le Loyer principal, assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée, au taux légal en vigueur au moment de chaque paiement.

Par ailleurs, le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part correspondant aux Locaux Loués de tous droits, impôts, taxes et redevances, ainsi que les frais et accessoires y afférents, en particulier ceux liés à leur recouvrement, qui pourraient ultérieurement remplacer les droits, impôts, taxes et redevances précités ou venir en remplacement de ceux précités, ainsi que de tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal,

départemental, régional, national ou européen, qui pourrait être créé, de telle sorte que le loyer soit net de tous impôts, taxes et redevances pour le Bailleur pendant toute la durée du Bail.

Le Bailleur s'engage, conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, à informer le Preneur en cours de Bail de l'existence des impôts, taxes et redevances nouveaux et de leur refacturation.

B - CHARGES

Sauf à ce que le Preneur supporte directement le paiement des charges visées ci-après, il devra rembourser au Bailleur ou à son représentant, en plus du Loyer, la quote-part lui incombant de toutes les charges, dont la liste des différentes catégories figure à l'**Annexe 8**, afférentes à l'Immeuble ; le Bailleur entendant ainsi recevoir un Loyer net de tous frais et charges à la seule exception des Charges Communes Supportées par le Bailleur.

Il est précisé que (i) la répartition des charges afférentes à l'Immeuble sera effectuée au prorata des surfaces des Locaux Loués par rapport aux différentes surfaces de l'Immeuble et selon les clés de répartition visées à l'**Annexe 8** et que (ii) le Preneur ne supporte pas les charges, impôts, taxes et redevances afférentes aux éventuelles surfaces vacantes de l'Immeuble.

La quote-part de charges et impôts afférente aux Locaux Loués est donnée à titre informatif dans les Conditions Particulières. Si l'organisation interne de l'Immeuble l'exige, cette quote-part pourra être modifiée par le Bailleur qui devra alors en informer le Preneur.

Le Bailleur pourra, après concertation avec le Preneur :

- (i) Faire évoluer et modifier dans le temps, en fonction des évolutions de l'Immeuble, les parties communes et/ou équipements à usage commun de l'Immeuble ; et/ou
- (ii) Modifier la base de répartition des charges, impôts, taxes et redevances en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués ; et/ou
- (iii) Modifier, à tout moment les prestations/charges énumérées ci-dessous, soit pour réduire les charges financières supportées par le Preneur, soit pour améliorer le niveau de service fourni à ce dernier.

Si les Locaux Loués sont équipés de compteurs individuels, les dépenses relatives aux fournitures en cause sont réparties conformément aux consommations relevées et, pour la part éventuelle incombant à l'ensemble des locataires, en fonction des surfaces exploitées. En cas d'impossibilité de procéder au relevé des index du fait du Preneur, la consommation sera forfaitairement facturée par le Bailleur au Preneur sur la base du dernier relevé effectué.

Le Preneur devra aussi acquitter directement toutes consommations personnelles relatives aux abonnements privatifs qu'il a conclu pour les services non fournis par l'Immeuble (eau, téléphone, internet etc.) et règlera par ailleurs au Bailleur sa quote-part de dépenses relatives au fonctionnement de l'Immeuble de ses équipements et de leur entretien, ainsi que de ses consommations telles que d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, gaz, vapeur, eau glacée selon les indications de ses compteurs et relevés, en sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Cette clause restera maintenue même si le Preneur renonçait à utiliser lesdits équipements en décidant la mise en place de systèmes individuels tels que autocommutateur téléphoniques, climatiseur, chauffage ou autres...

A cet égard, il est indiqué que, si par impossible, le Bailleur était amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, ce dernier s'engage à le rembourser à première demande.

Il est également ici précisé que le Preneur ne pourra demander aucune indemnisation en cas d'arrêt ou interruptions des fournitures d'électricité, de téléphone, d'eau, du câble, du chauffage, de la climatisation ou autres alimentations techniques et services de l'Immeuble. Le Bailleur s'engage, quant à lui, à faire diligence en ce domaine.

De son côté, le Bailleur conservera seul à sa charge les coûts et frais liés, limitativement, à ce qui suit :

- les dépenses relatives aux Grosses Réparations de l'Article 606 (tel que ce terme est défini ci-dessous) que le Bailleur réaliserait dans les parties communes de l'Immeuble ou au titre de l'un quelconque des équipements et/ou installations communs de l'Immeuble (y compris situés dans ou traversant les Locaux Loués), y compris les honoraires qui sont liés à ces travaux, le tout sauf si ces dernières (i) sont dues à un manque d'entretien du Preneur ou à ses propres travaux ou sont déclenchées par une mise en conformité liées à son activité et/ou (ii) se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, auxquels cas ((i) et (ii)), ces dépenses seront refacturées au Preneur ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité l'Immeuble que ces travaux que le Bailleur réaliserait dans les parties communes de l'Immeuble ou au titre de l'un quelconque des équipements et/ou installations communs de l'Immeuble (y compris situés dans ou traversant les Locaux Loués) dès lors que ces travaux sont assimilables à une Grosse Réparation de l'Article 606, le tout sauf si ces dernières (i) sont dues à un manque d'entretien du Preneur ou à ses propres travaux ou sont déclenchées par une mise en conformité liées à son activité et/ou (ii) se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, auxquels cas ((i) et (ii)), ces dépenses seront refacturées au Preneur ; et
- les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux Loués ;

(les « **Charges Communes Supportées par le Bailleur** »).

Précision étant ici faite que de convention expresse entre les Parties, les « Grosses Réparations de l'Article 606 » sont entendues comme les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil portant exclusivement sur les ouvrages fixes et structurels assurant les fonctions de solidité, de clos et de couvert de l'Immeuble ou des Locaux Loués, à l'exclusion absolue des réparations portant sur les équipements ou installations techniques, même considérés dans leur globalité et quelle que soit l'étendue des réparations y afférentes (les « **Grosses Réparations de l'Article 606** »).

C - INVENTAIRE

Pour se conformer aux dispositions légales en vigueur, un inventaire précis et exhaustif des catégories de charges, contributions, impôts et taxes sur l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués est annexé au présent Bail (**Annexe 8**).

Le Bailleur informera le Preneur par tous moyens de tout élément susceptible de modifier, par ajout et/ou suppression, l'inventaire, la quote-part ou répartition de charges afférents aux Locaux Loués en cours de Bail.

D - REPARTITION – PROVISION

Les charges, contributions, impôts et taxes seront réparties au prorata des surfaces des Locaux Loués visées à l'Article 2.1 des Conditions Particulières portant sur la désignation des Locaux Loués par rapport aux surfaces totales de l'Immeuble.

Une provision relative au remboursement des charges, contributions, redevances, impôts et taxes sera appelée avec chaque terme de Loyer et sera versée par le Preneur en même temps que le Loyer.

Dans le cas où les travaux entraîneraient une modification du cloisonnement à l'intérieur des Locaux Loués, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur dans les plus brefs délais les plans des modifications.

Dans le cas où les travaux du Preneur seraient susceptibles d'affecter le gros-œuvre, le Preneur utilisera les entreprises de chauffage, de plomberie, de ventilation, d'électricité et plus généralement de gros-œuvre de l'Immeuble indiquées par le Bailleur, ou des entreprises dont le Preneur aura justifié au Bailleur une qualité de présentation, une qualification professionnelle et des garanties équivalentes aux entreprises du Bailleur. De tels travaux seront par ailleurs exécutés sous le contrôle de l'architecte du Bailleur et d'un organisme de contrôle agréé type Socotec, CEP, ou Véritas, le Preneur en supportant les honoraires.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'autorisation du Bailleur et le contrôle des travaux par son architecte ne sauraient en aucune façon engager la responsabilité de l'architecte et/ou du Bailleur, tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Plus généralement, le Preneur sera seul responsable de tous accidents et/ou incidents qui pourraient survenir du fait de la réalisation et de l'existence des constructions, installations et aménagements effectués par lui, ainsi que des opérations auxquelles il pourrait donner lieu. Notamment, le Preneur garantit le Bailleur contre toutes réclamations qui seraient élevées contre lui à raison desdits accidents et/ou incidents ainsi que leurs suites.

Le Preneur veillera à ce qu'aucune dégradation ne soit faite par ses ouvriers et salariés. Le Preneur sera responsable des dégradations et pertes qui affecteraient les Locaux Loués ou l'Immeuble et les installations, en supportera toutes les conséquences et indemniser le Bailleur de tous dommages qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Preneur ne pourra pas non plus :

- Poser plaques, enseignes, pancartes, écriteaux, stores ;
- Réaliser des travaux de peinture sur les portes, fenêtres, façades, appuis, bandeaux, trumeaux ;
- 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 au règlement de copropriété s'il existe ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, 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 à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le Preneur devra faire cesser les plaintes justifiées qui auraient pour cause l'exécution de ses travaux et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

C – TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR

Le Preneur devra également supporter à ses frais tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble avec toute réglementation et/ou législation existante ou à venir, de quelque nature que ce soit (y compris celle en matière d'accessibilité), notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, que cette mise en conformité soit ou non liée à l'activité du Preneur et ce, quand bien même leur réalisation ne serait pas encore devenue impérative ; à la seule exception de ceux relevant des Charges Communes Supportées par le Bailleur et des Dépenses Liées aux Parties Privatives Supportées par le Bailleur.

Le Preneur s'oblige à se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité de police, l'inspection du travail, l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD), la protection de l'environnement – en ce compris la réglementation environnementale régissant l'amiante, la légionnelle, le plomb et les performances énergétiques. Le Preneur fera son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités d'occupation des Locaux Loués aux termes du Bail, ainsi que de toutes les autorisations administratives afférentes, à l'activité du Preneur, à ses travaux d'aménagement et de décoration. Le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Les Parties conviennent que dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués, le Preneur ou le Bailleur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou la suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour non exploitation des Locaux Loués. Il resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement du Loyer et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail.

1.5.4. Travaux du Bailleur sur l'Immeuble ou dans les Locaux Loués

Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le Preneur souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution dans les Locaux Loués et/ou dans l'Immeuble ou sur ou sous la voie publique, de tous travaux et réparations, en ce compris les travaux de reconstruction et réparation quelconques que le Bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du Loyer ci-après indiqué, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt et un (21) jours, sauf abus de droit. A cet effet, le Preneur devra laisser libre accès à ses locaux au Bailleur ainsi qu'aux entreprises mandatées par lui.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur devra supporter sans indemnité de la part du Bailleur ni diminution du Loyer, toutes les modifications des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble que le Bailleur jugera nécessaire d'apporter. De même, il devra subir sans indemnité que le Bailleur apporte toutes les modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect intérieur, qu'à l'aspect extérieur de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués.

Le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement, de compteur, d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices ou chargées de l'entretien de la distribution des eaux, de l'électricité, de téléphone, du chauffage, de la climatisation ou autre installation.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés dans les immeubles voisins de l'Immeuble, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour l'exploitation de son activité, ou pour pénétrer dans les Locaux Loués, sauf son recours direct contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins, en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Pour se conformer aux dispositions légales en vigueur, il est annexé au présent Bail :

1° Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la conclusion du présent Bail, assorti d'un budget prévisionnel (**Annexe 6**) ; étant ici précisé que le Bailleur n'a aucune obligation de les faire réaliser, ce qui est expressément convenu par le Preneur.

2° Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois (3) années précédant la conclusion du présent Bail, précisant leur coût (**Annexe 7**).

Le montant de la provision pour charges sera basé sur les dépenses de la dernière année clôturée et les prévisions de l'année en cours, et réajusté chaque fois qu'il sera nécessaire après en avoir informé le Preneur. Le montant applicable pour chaque année sera communiqué au Preneur par le Bailleur ou le gérant de l'Immeuble.

Le Bailleur devra adresser au Preneur un état récapitulatif annuel des charges et taxes au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Les parties conviennent que le non-respect de ce délai ne libérera pas le Preneur de son éventuelle obligation de paiement.

Si en fin d'exercice, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges, contributions, impôts et taxes réelles, le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour en compenser le montant total, dès le premier appel du Bailleur.

Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges, contributions, impôts et taxes réelles de l'année expirée, les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

S'il y a lieu, le Preneur devra régler au Bailleur, à la prise d'effet du Bail, le fonds de roulement afférent aux Locaux Loués.

Le fonds de roulement le cas échéant et les provisions sur charges, contributions, impôts et taxes seront périodiquement réévalués, en considération des charges réelles de l'exercice précédent.

1.5.3. Entretien – réparations - travaux

A - TRAVAUX D'ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES ET CONDITIONS LOCATIVES

Le Preneur jouira des Locaux Loués paisiblement et raisonnablement (ancienne notion de « bon père de famille ») conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et à la destination des Locaux Loués telle qu'elle est précisée à l'Article 2.2 des Conditions Particulières.

Il entretiendra les Locaux Loués et les équipements et installations s'y trouvant en parfait état de propreté, d'entretien, et de réparations au sens des articles 605 et 1752 du Code civil et effectuera en outre pendant toute la durée du présent Bail et de ses renouvellements, et à ses frais, tous travaux, toutes réparations et remplacements qui seraient nécessaires, de quelque nature qu'ils soient y compris ceux qui seraient dus à la vétusté (le Preneur renonçant à ce titre à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code civil) ou à la force majeure, y compris également les travaux de mise en conformité imposés par quelque autorité que ce soit, et ce, notamment en cas de changement de loi ou de réglementation applicable aux Locaux Loués (notamment en matière d'hygiène, sécurité et environnement), et/ou aux équipements de l'Immeuble et/ou à l'activité du Preneur.

Les travaux effectués seront soumis au contrôle du Bailleur et/ou, le cas échéant, de son architecte.

Le Preneur devra, notamment, à ses frais et sous sa responsabilité, remplacer et/ou entretenir en parfait état les revêtements des sols, murs, et plafonds, les serrures, portes, fenêtres, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, chauffage, conduits, canalisations, etc.

La prise en charge par le Preneur des éléments ci-avant visés est prévue sous réserve des coûts et frais qui seront supportés par le Bailleur et qui sont liés, limitativement, à ce qui suit :

- les dépenses relatives aux Grosses Réparations de l'Article 606 qui seraient réalisées dans les parties privatives Locaux Loués, en ce compris les honoraires qui y sont afférents.

- les dépenses relatives aux travaux réalisés dans les Locaux Loués ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués, dès lors qu'ils relèvent des Grosses Réparations de l'Article 606.

(les « **Dépenses Liées aux Parties Privatives Supportées par le Bailleur** »).

Par exception au paragraphe ci-dessus, les Dépenses Liées aux Parties Privatives Supportées par le Bailleur demeureront à la charge du Preneur s'ils sont occasionnés par :

- un manquement du Preneur à ses obligations (notamment en cas de défaut d'entretien) ;
- les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs ;
- des travaux du Preneur ;
- une mise en conformité liées à son activité ;
- et/ou l'exercice par le Preneur dans les Locaux Loués d'une activité spécifique nécessitant des aménagements spécifiques ou à des conditions particulières d'exploitation des Locaux Loués propres au Preneur.

De la même manière et conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, les Dépenses Liées aux Parties Privatives Supportées par le Bailleur demeureront à la charge du Preneur si elles se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Le Preneur devra avertir le Bailleur des réparations devant être faites dans l'Immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, par écrit et dans les trois (3) jours à compter du moment où il en aura connaissance, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

Le Preneur sera responsable de tout dommage causé aux Locaux Loués et/ou à l'Immeuble du fait d'une surcharge ou plus généralement d'une dégradation des planchers et ascenseurs et/ou monte-charges s'il en existe.

B – TRAVAUX DU PRENEUR EN COURS DE BAIL

Le Preneur, pour ses travaux, ne fera appel qu'aux entreprises et hommes de l'art dûment qualifiés et expérimentés ; le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription de toutes polices d'assurance appropriées par ses entreprises et hommes de l'art avant le commencement des travaux.

Le Preneur ne pourra réaliser dans les Locaux Loués tous travaux susceptibles d'affecter la structure ou la solidité ou sécurité des Locaux Loués et de l'Immeuble, toute démolition, construction ou installation, aménagement, percement des murs ou changement de distribution, cloisonnement ainsi que tous travaux nécessitant une autorisation administrative et généralement il ne pourra leur apporter, ainsi qu'aux installations et équipements techniques, toute modification quelconque, sans avoir préalablement obtenu l'autorisation écrite du Bailleur.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés dans le respect de toute réglementation applicable et des droits des tiers, après souscription de toutes assurances nécessaires et sous la direction de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront supportés dans leur totalité par le Preneur. Dans l'hypothèse où les travaux du Preneur nécessitent l'obtention d'autorisation(s) administrative(s), le Preneur devra, avant le démarrage des travaux, obtenir ces autorisations administratives, régler les taxes qui pourraient être dues de ce fait, faire en sorte qu'elles deviennent définitives et rapporter au Bailleur la preuve que la conformité administrative des travaux n'a pas été contestée dans les délais légaux.

Le Bailleur adressera au Preneur cet état prévisionnel et cet état récapitulatif actualisés tous les trois (3) ans.

Les informations qui précèdent sont et seront communiquées par le Bailleur à titre d'information uniquement. Le Bailleur ne donne aucune garantie sur l'exactitude des informations ainsi transmises. Le Preneur ne pourra en aucun cas refuser de supporter le coût de travaux, mis à sa charge aux termes du Bail, au motif que la réalisation de ces travaux n'aurait pas été mentionnée dans les informations susvisées transmises par le Bailleur.

1.5.5.Droit d'accession du Bailleur

Toutes constructions et installations, tous travaux ou aménagements et généralement toutes améliorations ou embellissements ou constructions effectués dans les Locaux Loués par le Preneur, y compris ceux qui auraient pu être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, deviendront de plein droit sans indemnité, au départ du Preneur à l'expiration du Bail (ou en cas de départ du Preneur avant la fin du Bail, pour quelque raison que ce soit et notamment en cas de cession du droit au Bail lors de ce départ), la propriété du Bailleur, ce dernier se réservant toutefois la possibilité d'exiger la remise des Locaux Loués, en tout ou partie, dans leur état primitif, le tout aux frais exclusifs du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur devra remettre les Locaux Loués en parfait état d'entretien et de réparation au sens de l'Article 1.5.3 A) des Conditions Générales après avoir réalisé, le cas échéant, les travaux de remise en état primitif susvisés.

1.5.6.Garnissement - exploitation

Le Preneur garnira les Locaux Loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du Bail, de meubles, matériels et marchandises, en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions et charges de la présente convention.

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur maintiendra les Locaux Loués à l'usage prévu à l'Article 2.2 des Conditions Particulières en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer même momentanément les Locaux Loués à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités.

Le Preneur devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

En tout état de cause, le Preneur, ne devra pas troubler la jouissance paisible des voisins et autres locataires de l'Immeuble, devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins et autres locataires de l'Immeuble ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations ou radiations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant (ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit), même au cas où l'installation de ces derniers aurait fait l'objet d'une autorisation du Bailleur, ainsi que pour toutes nuisances liées à l'exercice de l'activité du Preneur.

Le Preneur pourra pratiquer toute forme de soldes, vente aux enchères ou liquidation de stock dès lors qu'il justifiera des autorisations administratives requises par réglementation en vigueur, de telle manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché ni sa responsabilité engagée à quelque titre que ce soit. Dans tous les cas, le Preneur garantit le Bailleur de toute poursuite ou condamnation qui serait prononcée à son encontre de ce chef.

1.5.7.Non-concurrence

Le Preneur ne peut se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer ou de céder les autres locaux de l'Immeuble ou voisins dont il serait éventuellement propriétaire pour toutes activités identiques ou similaires à celle du Preneur.

Le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que lui-même ou les autres personnes physiques ou morales exerçant leurs activités pourraient faire au Preneur.

Le Preneur s'interdit, pendant toute la durée du présent Bail, d'exercer une activité similaire à une distance de moins de mille (1 000) mètres des limites extérieures des Locaux Loués.

Cette disposition ne porte pas atteinte au droit du Preneur de maintenir dans cette zone une exploitation préexistante à la signature du présent Bail.

1.5.8. Garde des Locaux Loués

Le Preneur devra assurer lui-même la surveillance et le gardiennage des Locaux Loués et de son matériel.

Le Preneur n'exercera aucun recours ni réclamation contre le Bailleur pour tout trouble et/ou privation de jouissance provenant de tiers (y compris les voisins ou autres locataires de l'Immeuble) et fera son affaire personnelle des recours exercés contre l'auteur du dommage.

1.5.9. Droit de visite du Bailleur - panneaux

Pendant toute la durée du Bail, le Bailleur (ou tout représentant ou mandataire) aura le droit de visiter, en respectant un préavis de vingt-quatre (24) heures sauf en cas d'urgence, les Locaux Loués, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du Bail et en particulier, du bon entretien des Locaux Loués et de l'exécution par le Preneur de tous les travaux à sa charge.

Dans l'éventualité où le Preneur donnerait congé, comme prévu à l'Article 1.4 des Conditions Générales, le Bailleur (ou tout représentant ou mandataire) aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période de préavis, mais en présence du Preneur qui fera ses meilleurs efforts pour se rendre disponible, les Locaux Loués et d'apposer sur la façade de l'Immeuble un panneau ou une enseigne destiné(e) à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

Si, par le fait du Preneur, le Bailleur ne pouvait faire visiter les Locaux Loués, les mettre en location, en faire livraison à un nouveau locataire ou les occuper par lui-même, si telle était son intention, à l'époque fixée pour la fin du Bail, il aurait droit à une indemnité égale à six (6) mois de loyers, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

En cas de vente de l'Immeuble ou des Locaux Loués, le Bailleur, ou son représentant ou mandataire, aura également le droit de mettre un panneau à l'emplacement de son choix au cours du Bail. Le Preneur sera tenu de laisser visiter les Locaux Loués par tout candidat à l'achat pendant les jours ouvrables et aux heures de bureaux, étant entendu que le Bailleur fera son possible pour qu'il en résulte la moindre gêne pour l'exploitation du Preneur.

1.5.10. Sécurité

La sécurité des personnes et des biens, du fait des Locaux Loués et de leur utilisation incombe au Preneur.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les Locaux Loués, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le Preneur outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits Locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la construction et de l'habitation

et des textes subséquents. De manière générale, le Preneur sera responsable de toutes les mesures de sécurité applicables aux Locaux Loués exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte pendant la durée du Bail.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du Bailleur, souscrire auprès d'un organisme agréé, un abonnement pour des visites périodiques de contrôle de sécurité. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens. Il devra justifier, à première demande du Bailleur, de la souscription de cet abonnement.

Le Bailleur pourra demander au Preneur la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le Preneur en matière de sécurité, le Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du présent Bail, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des Locaux Loués et de leurs aménagements, installations et équipements, contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du Preneur ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent Bail.

1.5.11. Environnement

A - DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA) :

Le Dossier Technique « Amiante » défini à l'Article R. 1334-26 du Code de la santé publique est tenu par le Bailleur à la disposition du Preneur, des occupants de l'Immeuble, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'Immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'Article L. 1312-1 du Code de la santé publique et au deuxième alinéa de l'Article L. 1422-1 du Code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Le propriétaire est tenu de communiquer le Dossier Technique « Amiante » à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'Immeuble.

De ce fait, s'il est lui-même amené à réaliser des travaux, le Preneur devra consulter le Dossier Technique « Amiante » et transmettre celui-ci à l'entreprise chargée par ses soins des travaux. A l'issue des travaux, le Preneur communiquera au Bailleur l'ensemble des documents relatifs à l'exécution de ces travaux de manière à permettre à ce dernier d'effectuer la mise à jour du Dossier Technique « Amiante » en l'état des travaux réalisés.

La fiche récapitulative issue du dossier technique mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante et précisant en outre les modalités de consultation du dossier technique doit être communiquée aux occupants ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'Immeuble comporte des locaux de travail.

Cette fiche est remise au Preneur en **Annexe 1** au présent Bail et vaut communication.

B - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du Code de la Construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble figure en annexe à titre d'information exclusivement (**Annexe 2**).

C - ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP) :

Conformément aux articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'Environnement, est joint en **Annexe 3** un État des Risques et Pollutions (ERP) établi sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur dans la commune dans laquelle sont situés les Locaux Loués.

D - DECLARATION RELATIVE AUX SINISTRES :

En application de l'article L. 125-5 VI du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application de l'Article L. 125-2 ou de l'Article L. 128-2 du Code des assurances et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application des présentes dispositions.

E - POLLUTION (BASOL/BASIAS) :

A titre d'information uniquement, le Bailleur, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service), informe le Preneur que l'immeuble n'est pas répertorié, à la date de signature des présentes, sur ces bases de données.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information au sens de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement.

1.5.12. Responsabilité et recours – assurances

1.5.12.1. Responsabilité et recours

Le Preneur déclare renoncer, et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours en responsabilité contre le Bailleur son mandataire, ou ses assureurs et s'oblige également à ne réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni diminution de Loyer ou de charges dans les cas ci-après :

- a) En cas de vol, tentative de vol, ou autres faits délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Bailleur n'ayant aucune obligation de surveillance des Locaux Loués donnés à Bail ;
- b) En cas d'endommagement et/ou de destruction totale ou partielle de ses matériaux et marchandises, de son mobilier, et plus généralement tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, y compris des dommages causés aux aménagements qu'il aura effectués dans les Locaux Loués, et du fait de la privation de jouissance,
- c) En cas de dégâts aux Locaux Loués et/ou aux objets mobiliers ou marchandises se trouvant dans les Locaux Loués, ou en cas de dégâts qui pourraient survenir dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, par suite d'incendies, de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant faire son affaire de la protection contre ces risques, sans recours contre le Bailleur ;

- d) En cas d'arrêt dans la distribution d'eau, d'électricité ou d'autres fluides et en cas d'arrêt de fonctionnement pour quelque cause que ce soit des installations techniques des Locaux loués et/ou de l'Immeuble (climatisation, chauffage urbain, ascenseur ...) par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement, grève et toutes autres causes indépendantes de la volonté du Bailleur ;
- e) En cas d'interruption, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, de chauffage, de climatisation, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques s'il en existe et plus généralement en cas d'interruption du fonctionnement de tous les équipements communs à l'Immeuble ;
- f) En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble s'il en existe ;
- g) En cas d'expropriation de l'Immeuble pour cause d'utilité publique ;
- h) En cas d'accident survenu dans les Locaux Loués au cours du Bail, quelle qu'en soit la cause ;
- i) En cas d'agissement générateurs de responsabilité des autres éventuels occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients ; le Preneur devant, de manière générale en cas de dégâts causés aux Locaux Loués ou de troubles apportés à sa jouissance par des tiers (autres occupants de l'Immeuble mais aussi voisins, tiers), agir directement contre les auteurs de ces dégâts et/ou troubles sans que le Bailleur le puisse être recherché ;
- j) Et généralement pour toute action fondée sur les articles 1719-2, 1719-3 et 1719-4, 1720 et 1721 du Code civil.

1.5.12.2. Assurances

A – ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE BAILLEUR

Le Bailleur fera garantir l'Immeuble, y compris les immeubles par nature ou destination, installations attachées à perpétuelle au sens de l'Article 525 du Code civil, équipements et installations en place au jour de la souscription du Bail, contre les risques d'incendie, foudre, explosions, dégâts causés par l'électricité, dégâts des eaux, bris de glace, chute d'aéronefs et objet aériens, malveillance, sabotage, choc de véhicules terrestres, catastrophes naturelles, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, grêle, fumée, émeutes et mouvements populaires et plus généralement contre tous risques liés à la nature de l'Immeuble, sa qualité et son usage, pour la valeur de remplacement de l'Immeuble.

Le Bailleur souscrira également une assurance de responsabilité civile que le Bailleur peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Les primes d'assurances ainsi acquittées par le Bailleur seront intégralement remboursées par le Preneur dans les conditions prévues à l'Article 1.5.2 des Conditions Générales.

B – ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR

Le Preneur s'oblige à assurer, pendant toute la durée du Bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les risques ci-après visés :

- i. Les dommages matériels atteignant les travaux et embellissements (aménagements et agencements) exécutés ou non à ses frais et tous les objets, matériels ou autres meubles appartenant au Preneur garantissant les Locaux Loués résultant des événements tels que incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, frais de déblais, démolition, bris de glaces, fuites de sprinklers ou de tout autre liquide si l'immeuble en dispose, dommages électriques, chute d'aéronefs et objet aériens, malveillance, sabotage, choc de véhicules terrestres, catastrophes naturelles, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, grêle sur les toitures et façades vitrées, fumée, émeutes et mouvements populaires, honoraires d'expert, ainsi que toutes dépenses rendues nécessaires pour la remise en état de l'Immeuble ;
- ii. Sa perte d'usage ou privation de jouissance à concurrence de vingt-quatre (24) mois ;
- iii. Sa responsabilité civile qu'il peut encourir en vertu des Articles 1382, 1383 et 1384 du Code civil pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels causés à des tiers et provoqués directement ou indirectement du fait de son activité, des biens susvisés à l'alinéa (i) ci-dessus, et du fait de ses préposés.

Le Preneur s'oblige à :

- Ne pas contrevenir de façon quelconque à l'une ou l'autre de sa ou ses polices d'assurances pouvant entraîner la résiliation de celle-ci ou celles-ci ;
- Acquitter régulièrement, à leur échéance, les primes afférentes à sa ou ses polices d'assurances ;
- Justifier annuellement au Bailleur ou son représentant de l'exécution des clauses qui précèdent par la production de la ou des polices d'assurances et des quittances des primes y afférentes ;
- De notifier au Bailleur tout fait rendant nécessaire l'établissement d'un avenant aux polices d'assurances du Bailleur ;
- Notifier au Bailleur la survenance de tout sinistre, dans les trois (3) jours de la date où il en aura connaissance, et de toute réparation dont il assure la maîtrise qui deviendrait nécessaire au cours du Bail, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts.

Le Preneur s'engage à ne procéder à un changement de police d'assurance qu'après respect d'un préavis de trente (30) jours accordé au Bailleur.

Mention devra être faite dans la ou les polices d'assurance du Preneur que la résiliation de celle-ci ou celles-ci ne pourront avoir effet que trente (30) jours après notification par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception faites au Bailleur par l'assureur du Preneur.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler les polices ou payer les primes y afférentes prévues ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs, et à titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Preneur et ses assureurs.

Le Preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des Locaux Loués, et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Ce contrôle sera effectué aux frais du Preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS ...).

Le Preneur devra justifier de ses contrats à la demande du Bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Le Preneur s'engage en outre à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque, en particulier de toute augmentation importante de son stock qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le Bailleur et à prendre en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

1.5.13. Destruction de l'Immeuble

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, par inondation, grève, fait de guerre civile, émeute, incendie, explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle que soit l'origine de ce sinistre, ou en raison de toute autre cause indépendante de la volonté des Parties, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices du Bailleur visées à l'Article 1.5.12.2 A) ci-dessus étant acquis au Bailleur.

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne seraient que partiellement détruits par inondation, grève, fait de guerre civile, émeute, incendie, explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle que soit l'origine de ce sinistre, ou en raison de toute autre cause indépendante de la volonté des Parties, le Bailleur seul aura la faculté, soit de résilier le présent Bail, sans indemnité de part ni d'autre, soit de ne pas résilier le Bail en consentant un abattement de Loyer pendant la perte de jouissance partielle, le tout sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier. Il est précisé que dans ce deuxième cas, et à condition que le Bailleur reconstruise l'Immeuble dans le délai de trois (3) ans maximum, le Bail continuera à porter sur l'intégralité des Locaux Loués et que le calcul de l'abattement du Loyer sera effectué en fonction de la surface indisponible des Locaux Loués, par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties.

Faute par ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant en la forme des référés, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre les Parties, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

Le Preneur renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance, qu'en ce qui concerne la réduction de Loyer fixée comme prévu ci-dessus.

1.5.14. Cession du droit au Bail

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent Bail, y compris durant son éventuelle reconduction tacite, qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous réserve que le cessionnaire soit préalablement agréé par le Bailleur, comme indiqué à l'Article 1.5.17 B) ci-dessous.

Dans tous les cas de cession, cette dernière devra respecter les conditions qui suivent :

- Le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires ;
- Par dérogation aux termes de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le Preneur dispense le Bailleur de l'informer de tout défaut de paiement d'un de ses éventuels cessionnaires successifs dans le délai d'un (1) mois visé audit article.

- En application de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, la durée de la garantie solidaire du cédant envers son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, pour le paiement de toutes sommes dues à un titre quelconque aux termes ou en raison du Bail et du respect des clauses et conditions du Bail, sera de trois (3) années à compter de la cession.
- La cession devra avoir lieu impérativement par acte authentique. Il sera délivré au Bailleur une copie exécutoire sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire.

Par ailleurs, aucune cession du droit au présent Bail ne pourra intervenir moins d'un (1) mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par pli Recommandé avec Accusé de Réception ou acte extrajudiciaire l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant dénonciation intégrale du projet de cession et précisant le lieu, jour et heure prévus pour réalisation définitive de cette cession.

Toute cession devra également respecter les dispositions applicables en matière de droit de préemption des communes en cas de cession de fonds de commerce, du fonds artisanal ou du bail commercial tel que résultant de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 et de ses décrets d'application. Enfin, elle devra annexer un état des lieux établi entre le Bailleur et le Preneur, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, étant toutefois précisé qu'aux termes de l'acte de cession, le cessionnaire devra s'engager à reprendre les obligations du cédant en ce qui concerne la remise en état des locaux qui s'appréciera au regard de l'état des lieux d'entrée initialement établi entre le Bailleur et le cédant.

Le tout à peine d'inopposabilité de la cession au Bailleur et de résolution du présent Bail si bon lui semble et ce, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil, dont le Bailleur devra également être destinataire.

La vente ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du Bailleur, toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du Bail étant de plein droit réputée non écrite.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les Locaux Loués, la société bénéficiaire de l'apport devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur tant pour le paiement du principal, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous les droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résolution du Bail, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

En cas de mise sous sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire du Preneur, la cession du droit au Bail par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

Dans le cas où la cession serait faite à une société ne revêtant pas la forme d'une société anonyme, le ou les gérants ou dirigeants sociaux de ladite société seront solidairement responsables du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du Bail.

Le Preneur devra en outre avant la cession justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres à sa charge, notamment des taxes, contributions et impôts, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

L'ensemble des garanties remises par le preneur resteront en vigueur pour la même durée, sauf si le cessionnaire remet une ou des garantie(s) identique(s).

Le cessionnaire devra dans l'acte de cession se déclarer solidairement tenu vis-à-vis du Bailleur des dettes locatives de toute nature du cédant à la date de la cession et en acquitter le coût à première demande du bailleur, sur la seule justification d'une lettre recommandée adressée par ce dernier au cédant et demeurée sans effet pendant plus de quinze (15) jours ouvrables ; cette solidarité cessera à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date de l'acte de cession ou de sa signification en application de l'article 1690 du code civil au bailleur si celui-ci n'y a pas concouru.

1.5.15. Transfert des droits du Bailleur

À tout moment, le Bailleur pourra librement céder ou apporter ses droits et obligations au titre du présent Bail (et ses renouvellements éventuels) et ce, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une formalité quelconque et notamment celle prévue à l'article 1690 du Code civil.

Dans un tel cas, le nouveau propriétaire se trouverait de plein droit subrogé dans tous les droits et obligations du Bailleur au titre de la présente convention tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail, le Preneur restant tenu par ses termes et conditions.

1.5.16. Droit de préférence du Preneur

Conformément à l'article L. 145-46-1 du Code du commerce, si, au cours du présent Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur envisage de vendre les Locaux Loués, il devra en informer le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée.

Elle vaudra offre de vente au profit du Preneur. Ce dernier disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le Preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre (4) mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le Bailleur décidait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur pressenti, le notaire chargé de la réalisation de la vente devra, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaudra à nouveau offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente sera valable pendant une durée d'un (1) mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le Preneur qui accepte l'offre ainsi notifiée disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre (4) mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions du présent article seront reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au

copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

1.5.17. Droit de préférence du Bailleur – Clause d'agrément

A – DROIT DE PRÉFÉRENCE

Le Bailleur bénéficie, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, d'un droit de préférence portant sur le fonds de commerce du Preneur à égalité de conditions dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

Sauf en cas d'apport ou de fusion au bénéfice d'une société contrôlant ou contrôlée par le Preneur, la notion de contrôle devant s'interpréter au regard de l'Article L. 233-3 du Code de commerce.

Pour permettre au Bailleur de faire jouer son droit de préférence, le Preneur devra l'informer au moins trente (30) jours à l'avance, par lettre recommandée avec Avis de Réception ou par exploit d'huissier, de son intention de céder son fonds de commerce.

La notification faite par le Preneur devra comporter, sous peine de nullité :

- Tous renseignements concernant la personnalité et les activités antérieures du cessionnaire envisagé et notamment, ses noms, qualité et références bancaires, ainsi que la justification de son expérience dans l'activité à exploiter dans le fonds de commerce,
- Les conditions essentielles de la cession envisagée :
 - Lieu et jour de la vente,
 - Date de prise d'effet,
 - Prix,
 - Modalités de paiement,
 - Énumération qualitative et évaluation du stock,
 - Énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des co-contractants et leur ancienneté,
 - Clauses particulières.

Le Bailleur devra informer le Preneur, dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification et dans les mêmes formes, de sa décision d'user de son droit de préférence.

A défaut de réponse dans ce délai, le Bailleur sera réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit de préférence.

B – CLAUSE D'AGREMENT

A défaut d'exercice par le Bailleur de son droit de préférence, il est stipulé qu'avant toute cession de fonds de commerce, le cessionnaire pressenti devra impérativement avoir reçu l'agrément écrit, express et préalable du Bailleur, comme indiqué à l'Article 1.5.14 ci-dessus. Le Bailleur aura la faculté discrétionnaire, pour la préservation de ses intérêts, de refuser de donner son agrément ou de conditionner celui-ci à la fourniture de toutes garanties à son profit, telle une caution personnelle et/ou une caution bancaire, à la condition naturellement de ne pas abuser de cette faculté. Cependant, le Bailleur ne pourra refuser son agrément si la cession est faite pour la même activité que celle stipulée au Bail et si le cessionnaire présente des garanties de solvabilité lui permettant de faire face aux obligations mises à la charge du Preneur au terme du Bail.

Afin de pouvoir être en mesure d'agréer ou non le cessionnaire projeté, le Bailleur sera libre de solliciter du cédant tous renseignements concernant l'identité et les activités antérieures du cessionnaire envisagé et notamment, ses noms, qualité, ainsi que la justification de sa solvabilité et de son expérience dans l'activité à exploiter dans le fonds de commerce. De manière plus générale, le Preneur devra remettre au Bailleur tout document dont ce dernier aurait besoin pour réaliser sa procédure KYC (*Know Your Customer*) interne (kbis du cessionnaire projeté, statuts, etc.).

1.5.18. Sous-location – location-gérance

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou partie, ni se substituer à aucune personne physique ou morale, dans les Locaux Loués, même à titre gratuit. Toute domiciliation est également expressément interdite.

Le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance son fonds de commerce, sous peine de résiliation du Bail si bon semble au Bailleur.

Toutefois, dans le cas où une sous-location ou une domiciliation serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataire(s) ainsi que de tous domiciliés. Il s'engage à soumettre le texte du bail de sous-location et / ou de toute domiciliation à l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Les Locaux Loués formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la ou les sous-location(s) ne sera(ont) pas opposable(s) au Bailleur et devra(ont) comporter une renonciation expresse par le ou les sous-locataire(s) à toute action et à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du Bailleur.

Il ne sera jamais créé de lien de droit direct entre le Bailleur et toute société domiciliée ou sous-locataire.

Au surplus, le Preneur s'oblige à payer à son ou ses sous-locataires toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, pouvant être dues par application des dispositions du Décret et des articles L. 145-1 et suivants du Code du commerce, sans que le Bailleur puisse être inquiété.

Les travaux d'aménagement et de remise en état des Locaux Loués, consécutifs à des sous-locations, sont à la charge exclusive du Preneur.

La durée de la toute sous-location ou toute domiciliation ne saurait en aucun cas excéder celle du Bail. Ainsi, dans l'hypothèse où le Bail viendrait à cesser à quelque date et pour quelque cause que ce soit, le Preneur devra obtenir pour la même date, à ses seuls diligences et frais, que (i) l'ensemble des sociétés domiciliées transfèrent leur domiciliation dans un autre lieu et (ii) que les sous-locataires libèrent les lieux sous-loués.

Le présent Article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location et de domiciliation.

1.5.19. Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

1.5.20. Nantissement

Au cas où le présent Bail viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les quinze (15) jours de ladite inscription.

1.5.21. Information

Le Preneur s'engage envers le Bailleur à signaler dans les meilleurs délais tous faits majeurs susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment fusion, transformation modification ou extension d'activité.

1.5.22. Procédure de sauvegarde/Redressement/Liquidation judiciaire

En cas de procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, ou en cas de décès du Preneur si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers, ayants-droits ou représentants tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de division ni de discussion.

Ils supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de signification prévue à l'article 877 du Code civil.

1.5.23. Cession de créance du Bailleur

Le Preneur prend en tant que de besoin acte et accepte expressément que les créances du Bailleur à son encontre au titre des présentes fassent l'objet d'une cession ou d'une délégation à titre de garantie, au profit de tout établissement de crédit ayant consenti au Bailleur un crédit aux fins de financement de l'acquisition des Locaux Loués.

1.5.24. Restitution des Locaux Loués

Avant tout déménagement, le Preneur devra, à la demande du Bailleur, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et du matériel servant à l'exploitation de son fonds ou de son activité, justifier par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, notamment des taxes, contributions, impôts et charges stipulés au présent Bail et pendant toute la durée du présent Bail.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du Bail (le cas échéant renouvelé), rendre les Locaux Loués en parfait état d'usage, de réparations et de propreté après avoir réalisé, le cas échéant, les travaux de remise en état primitif demandés par le Bailleur en application de l'Article 1.5.5 des Conditions Générales ci-avant ou, à défaut, payer au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour effectuer ces réparations. Le Bailleur conservant la faculté de conserver les travaux d'aménagement, améliorations et embellissement effectués par le Preneur sans qu'il n'ait à verser aucune indemnité de quelque nature qu'elle soit à ce dernier au titre de ces travaux.

A la demande du Bailleur, il pourra être procédé à l'occasion du départ du Preneur, en la présence de ce dernier, dûment convoqué, à un pré-état des lieux de sortie contradictoire, au plus tard quatre (4) mois avant le déménagement des Locaux Loués par le Preneur.

Ce pré-état des lieux comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer.

Un état des lieux de sortie contradictoire par huissier sera ensuite établi, le jour de la restitution des Locaux Loués. Le coût de cet état des lieux sera intégralement supporté par le Preneur.

Nonobstant la remise des clés, le Bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration ou, en cas de départ anticipé convenu, jusqu'à la date de départ convenue, le Loyer restant dû jusqu'à ce terme ou la date convenue, selon le cas.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et à l'heure prévus pour l'état des lieux de sortie susvisé, celui-ci pourra être établi, si bon semble au Bailleur, en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués, les frais y afférant étant intégralement supportés par le Preneur.

Dans l'hypothèse où des réparations ou des travaux s'avèreraient nécessaires, et que le Preneur n'aurait pas pris toutes dispositions pour les réaliser lui-même et ce avant la date de son départ, le Preneur devra, dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis et en régler le montant au Bailleur. Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au Preneur.

Au cas où les travaux de remise en état ne seraient pas effectués ou achevés au départ du Preneur le Preneur devra payer au Bailleur, outre le coût desdites réparations, une indemnité journalière d'immobilisation de son bien égale au double du dernier loyer journalier en cours, charges et taxes comprises, pendant la durée nécessaire aux travaux et réparations ci-dessus évoqués.

Le Preneur prendra, par ailleurs, les dispositions pour mettre fin à ses propres services de téléphone, et autres télécommunications. Il devra à son départ avoir payé ses consommations d'eau et d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs. Dans l'hypothèse où le Preneur, déchu de tout droit d'occupation, ne libérerait pas totalement les Locaux Loués de tous occupants de son chef et/ou de tous meubles et objets mobiliers, résiste à une ordonnance d'expulsion, obtient judiciairement des délais pour son départ, il sera redevable au Bailleur de plein droit, sans préjudice de tous droits à dommages et intérêts au profit du Bailleur, d'une indemnité conventionnelle d'occupation telle que prévue à l'Article 1.9 des Conditions Générales ci-après.

1.6. CONDITIONS FINANCIERES

1.6.1.Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer annuel hors charges et hors taxes indiqué à l'Article 2.4A) des Conditions Particulières.

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement du présent Bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le Preneur remboursera au Bailleur le montant de ladite taxe grevant le Loyer et les charges au taux légal en vigueur au moment considéré à l'occasion du paiement de chaque terme de Loyer ; ou tout autre taxe venant en complément ou en remplacement de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, de telle manière que le loyer reçu par le Bailleur soit net de toutes taxes, droits et impôts.

1.6.2.Paiement du Loyer

Les paiements se feront entre les mains du Bailleur ou de son mandataire selon les modalités de l'Article 2.5 des Conditions Particulières.

1.6.3.Indexation du Loyer

Le Loyer variera à la hausse ou à la baisse, automatiquement et de plein droit et sans aucune formalité préalable, ni demande, en fonction des variations de l'indice visé à l'Article 2.6 des Conditions Particulières.

Les Parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet de la présente convention et l'activité du Preneur.

Cette indexation prendra effet chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet, et, pour la première fois, à la première date anniversaire de la Date de Prise d'Effet.

Pour l'application de la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet et l'indice de comparaison, celui correspondant au même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du Loyer annuel en prenant pour base le Loyer annuel de l'année écoulée et :

- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du Loyer annuel ; et
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice officiel de remplacement ou à défaut d'indice officiel de remplacement, tout indice similaire qui sera déterminé d'un commun accord entre les Parties ou, au besoin, reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné – par transposition de l'article 1592 du Code civil – soit d'accord des Parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire compétent.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et sa décision engagera les Parties et sera donc définitive et sans recours. Dans l'attente de la décision de l'expert, le Preneur ne pourra pas différer le paiement, et devra verser à titre provisionnel dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle dernièrement acquittée, le réajustement intervenant rétroactivement à la date d'effet de la révision.

Les honoraires et frais d'expert seront supportés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le Loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

1.6.4.Modalité de fixation du Loyer en cas de renouvellement du bail

De convention expresse entre les Parties, et à titre de condition essentielle et déterminante du présent Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement du Bail, et pour tous les renouvellements éventuels successifs, le Loyer sera fixé à la valeur locative de marché.

Cette valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour termes de comparaison les prix librement débattus entre Bailleur et Preneur, lors de la prise à bail de nouveaux locaux comparables aux Locaux Loués, à l'exclusion de toute valeur judiciaire, pour lesquels seront additionnés aux loyers périodiques, les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail qui seront décapitalisés.

Les termes de comparaison pris en compte seront ceux des deux (2) dernières années précédant le renouvellement.

Pour la détermination du loyer de base du bail renouvelé, les Parties déclarent que, dans l'hypothèse où elles ne parviendraient pas à se mettre d'accord à l'amiable sur le montant dudit loyer, elles se soumettront à la procédure définie par les articles R. 145-23 et suivants du Code de commerce et attribueront compétence au juge des loyers commerciaux du lieu de situation de l'Immeuble pour fixer le loyer en renouvellement à la valeur locative de marché.

En toute hypothèse, le loyer du bail renouvelé ne pourra jamais être inférieur au loyer exigible indexé en vigueur à la date d'effet du renouvellement du bail.

Toutes les autres clauses et conditions du bail à renouveler, seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

Le présent Article 1.6.5 s'imposera à tout expert ou juge devant intervenir pour déterminer le montant du Loyer du Bail de renouvellement.

1.6.5. Dépôt de Garantie

A – DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie du paiement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail, notamment au titre du Loyer, charges, T.V.A., y compris tous intérêts de retard, pénalités, dommages intérêts et indemnité d'occupation, et de l'exécution des obligations de toute nature du présent Bail à la charge du Preneur (y compris au titre de la restitution des Locaux Loués), ce dernier verse au Bailleur, à la signature des présentes, une somme visée à l'Article 2.7 des Conditions Particulières représentant trois (3) mois de Loyer hors taxes hors charges, sur le compte bancaire du Bailleur dont les coordonnées figurent en Annexe 9.

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du Bail, et sera remboursée au Preneur en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dues au Bailleur à quelque titre que ce soit.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt.

En cas d'utilisation, le dépôt de garantie devra immédiatement être reconstitué par le Preneur afin de toujours correspondre à la somme visée à l'Article 2.7 des Conditions Particulières.

A chaque réajustement de Loyer en application des Articles 1.6.4 des Conditions Générales et 2.6 des Conditions Particulières, le dépôt de garantie variera automatiquement dans les mêmes proportions de manière à toujours correspondre à une somme représentant trois (3) mois de Loyer hors taxes hors charges en vigueur.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garanti détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions du Code de commerce.

Dans cette hypothèse, la poursuite de la présente convention par l'administrateur, le mandataire liquidateur en qualité, ou le débiteur après avis conforme du mandataire en qualité aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes du présent Article et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

En cas de cession des Locaux Loués par le Bailleur, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le Preneur accepte d'ores et déjà que le dépôt de garantie soit transmis par le Bailleur au nouveau propriétaire lors de cette transmission, le Preneur faisant son affaire personnelle de toute restitution et/ou réclamation concernant ledit dépôt de garantie contre le nouveau propriétaire, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet. Il renonce ainsi à toute action à l'encontre du Bailleur en restitution de ce dépôt de garantie postérieurement à la cession des Locaux Loués.

En cas de cession du présent Bail, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur jusqu'à la remise par le cessionnaire d'une somme correspondant à celle visée à l'Article 2.7 des Conditions Particulières alors exigible, sans toutefois que ceci ne libère le Preneur de sa garantie solidaire envers le Bailleur.

Le Preneur s'interdit d'affecter le dépôt de garantie au paiement des Loyers ou d'imputer unilatéralement le dernier terme de Loyer avant son départ, sur ce dépôt de garantie, pour quelque cause que ce soit.

B – GARANTIE BANCAIRE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

En outre, le Preneur a remis ce jour au Bailleur l'original d'une Garantie bancaire Autonome à Première Demande en garantie de l'ensemble des obligations incombant au Preneur au titre du Bail et notamment du paiement de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur en vertu de la présente convention, et notamment au titre des Loyers, charges, travaux, intérêts de retard, pénalités, indemnités, indemnités d'occupation sans que cette liste soit limitative, pour un montant représentant trois mois de Loyer hors taxes hors charges, substantiellement conforme au modèle figurant en **Annexe 12**.

La durée et le montant exact de cette Garantie bancaire Autonome à Première Demande sont précisés dans l'Article 2.7 des Conditions Particulières.

Cette Garantie bancaire Autonome à Première Demande expirera un (1) an après l'expiration de la présente location ou le départ des Locaux Loués du Preneur, et bénéficiera impérativement aux propriétaires successifs des Locaux Loués, de plein droit et sans formalités.

Le Bailleur sera en droit de mettre en jeu cette Garantie bancaire Autonome à Première Demande en une ou plusieurs fois.

A chaque réajustement de Loyer en application des Articles 1.6.4 des Conditions Générales et 2.6 des Conditions Particulières, le montant garanti par cette Garantie bancaire Autonome à Première Demande variera automatiquement de manière à toujours correspondre à une somme représentant trois mois de Loyer hors taxes hors charges en vigueur.

Cette Garantie bancaire Autonome à Première Demande sera restitué(e) au Preneur à son expiration au plus tard, après exécution par lui de toutes les clauses et conditions du présent Bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état des Locaux Loués et paiement de toutes sommes dont il pourrait demeurer redevable envers le Bailleur, ou dont ce dernier serait responsable du fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Dans l'hypothèse où le Bail se poursuivrait à l'expiration de la Garantie bancaire Autonome à Première Demande comme en cas de renouvellement du présent Bail, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur avant même la date d'expiration de cette Garantie bancaire Autonome à Première Demande, l'original d'une nouvelle Garantie bancaire Autonome à Première Demande dans des termes identiques, émis[e] par une banque de premier rang ayant son siège ou une succursale en France, pour une durée de dix (10) ans et pour un montant correspondant au montant égal à trois mois de Loyer hors taxes hors charges en vigueur, de telle sorte que le présent Bail ne puisse être poursuivi tacitement ou renouvelé sans une telle nouvelle garantie.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne fournirait pas au Bailleur l'original d'une nouvelle garantie bancaire au plus tard au jour du renouvellement du Bail ou de sa poursuite par tacite prolongation au-delà de la durée initiale de la première garantie bancaire remise comme dans le cas où la garantie remise dans le cadre du présent Bail ou de ses éventuels renouvellements deviendrait nul[le] pour quelque raison que ce soit, le Preneur devra alors verser au Bailleur dans les cinq (5) Jours de l'un des événements précités une somme égale à trois (3) mois de Loyer alors en vigueur hors charges et hors taxes à titre de dépôt de garantie en vue de garantir les sommes et obligations visées au paragraphe A) du présent Article 1.6.6.

Ce montant sera ajusté tous les ans de façon à correspondre en permanence à trois (3) mois de Loyer en vigueur hors charges et hors taxes. Ledit dépôt de garantie sera restitué au Preneur dans les six (6) mois de son départ des Locaux Loués, à condition que toutes les sommes, de quelque nature que ce soit, y

compris au titre de la régularisation des charges et impôts, dues par le Preneur au titre du Bail auront été intégralement payées au Bailleur.

Le Preneur accepte que le dépôt de garantie ainsi versé au Bailleur soit remis à l'acquéreur l'Immeuble et/ou des Locaux Loués, ainsi qu'aux acquéreurs successifs, en cas de cession, y compris en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait succéder au Bailleur par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre et renonce à toute action à l'encontre du Bailleur en restitution de ce dépôt de garantie postérieurement à la cession des Locaux Loués, les droits du Preneur étant réservés contre l'acquéreur des Locaux Loués.

Par ailleurs, en cas de mise en jeu même partielle de la Garantie bancaire Autonome à Première Demande visé[e] au présent Article, une nouvelle Garantie bancaire Autonome à Première Demande dans des termes identiques, d'un montant équivalent au montant appelé et pour la durée restant à courir du Bail majorée d'un (1) an, devra être remis[e] par le Preneur au Bailleur, au plus tard dans le délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la mise en œuvre de ladite Garantie bancaire Autonome à Première Demande, sous peine de l'application de la clause résolutoire stipulée à l'Article 1.9 des Conditions Générales ci-dessous, de telle sorte que de telle manière que le Bailleur dispose en permanence d'une (ou plusieurs) garantie(s) garantissant, en cumulé le cas échéant, un montant total égal à trois mois de Loyer hors charges et hors taxes alors en vigueur.

En cas de cession du présent Bail, la Garantie bancaire Autonome à Première Demande remise sera maintenue jusqu'à la délivrance, à l'initiative du cessionnaire, des garanties convenues au profit du Bailleur, sans toutefois que cette délivrance ne libère le Preneur de sa garantie solidaire envers le Bailleur visée à l'Article 1.5.14 des Conditions Générales ci-avant.

1.7. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

La présente convention est soumise au droit français et tout litige résultant de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence du Tribunal Judiciaire compétent du lieu de situation de l'Immeuble.

1.8. TOLERANCE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de courrier constatant cet accord et signé par les deux Parties.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses du présent Bail, qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront être considérées comme constituant novation ou apportant une modification ou une suppression des clauses et conditions des présentes, ni comme étant génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans préavis.

1.9. CLAUSE RESOLUTOIRE – CLAUSE PENALE – IMPUTATION DES REGLEMENTS

A – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du présent Bail, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de Loyer, charges ou de ses accessoires (ou plus généralement, de toutes autres sommes dues par le Preneur au titre du Bail) ou en cas de manquement à une des dispositions légales ou réglementaires régissant le statut des baux commerciaux, ou de défaut de paiement des rappels des loyers et accessoires consécutifs à une fixation judiciaire, le présent Bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, si bon semble au Bailleur, dans un délai de un (1) mois suivant une sommation d'exécuter adressée au siège social du Preneur qui serait restée sans effet, ou un simple commandement de payer contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du

bénéfice de la présente clause qui serait resté sans effet, délivrés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Le présent Bail serait ainsi résilié si bon semble au Bailleur nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Au jour de la résiliation du présent Bail, le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition des Locaux Loués.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

B- SANCTIONS GENERALES

1. Intérêts de retard - majoration

A défaut de paiement total ou partiel d'un seul terme de Loyer, de charges et plus généralement de toutes sommes exigibles en vertu du Bail aux dates d'échéance prévues ou notifiées par le Bailleur au Preneur, les sommes dues seront majorées de plein droit et sans aucune formalité (le présent Bail valant mise en demeure) d'un intérêt de retard au taux légal en France en vigueur lors de la date d'exigibilité de la somme due, majoré de quatre cents (400) points, l'ensemble de ces sommes étant facturé avec la T.V.A., sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement, à compter de la date d'échéance jusqu'au jour de leur paiement.

En outre, dans le cas où ce défaut total ou partiel excèderait quinze (15) Jours à compter de la date d'échéance prévue, le Bailleur percevra de plein droit sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent Bail, une majoration forfaitaire de 10% du montant des sommes réclamées, en sus des intérêts de retard susvisés.

Le tout sans préjudice de l'application de la clause résolutoire prévue au paragraphe A) du présent Article.

2. Conservation du dépôt de Garantie et des loyers payés d'avance :

En cas d'acquisition de la présente clause résolutoire, comme en cas de résiliation judiciaire du Bail aux torts du Preneur ou de congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime ou de rupture anticipée du Bail imputable au Preneur, le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur et les loyers d'avance demeureront acquis à ce dernier, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant de la résiliation du présent Bail.

Le Preneur accepte expressément que ces dommages et intérêts ne pourront être inférieurs au total (a) du montant garanti par le dépôt de garantie (b) augmenté d'une somme équivalente à deux (2) fois le Loyer trimestriel en cours au jour de la résiliation.

3. Indemnité d'occupation – Clause pénale :

En cas de non délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail, le Preneur sera débiteur de plein droit, dès la résiliation ou l'expiration du Bail et jusqu'à la reprise de possession de l'intégralité des Locaux Loués par le Bailleur, d'une indemnité d'occupation journalière égale au double du Loyer journalier en vigueur à la date de ladite résiliation ou expiration du Bail, augmentée des charges et de tous accessoires dudit Loyer ; sans que le Bailleur soit tenu de justifier d'un préjudice quelconque (tout mois commencé étant entièrement dû).

En outre, à titre d'indemnité forfaitaire pendant le temps nécessaire à la relocation, le Preneur continuera de payer le Loyer augmenté des charges et de tous accessoires pendant une période maximum de douze (12) mois à compter de la reprise des Locaux Loués par le Bailleur.

4. Frais imputables au Preneur :

Les frais et honoraires consécutifs à toute sommation ou tout commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier, seront à la charge du Preneur, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification et ceux de tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du bail, les honoraires d'avocats compris.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre du paragraphe ci-dessus seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer, leur non-paiement entraînant résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées.

C – IMPUTATION DES REGLEMENTS

Par dérogation aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- Frais de recouvrement et de procédure,
- Dommages et intérêts,
- Intérêts de retard,
- Les régularisations de charges et impôts,
- Dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- Créances de loyers ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- Provisions sur charges communes et taxes.

A l'intérieur de ces postes, priorité sera donnée à la créance la plus ancienne et aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal.

D – FRAIS DIVERS DE POURSUITES ET DES ACTES EXTRAJUDICIAIRES

En cas de procédure judiciaire quelle qu'elle soit, ou d'utilisation d'une mesure conservatoire, ou d'une voie d'exécution, le Preneur, s'il est condamné, supportera l'intégralité des frais de justice, des dépenses, des frais d'acte extrajudiciaire, des émoluments et honoraires des auxiliaires de justice.

Toutes les sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre aussi bien des pénalités, que des condamnations de quelque ordre qu'elles soient, seront considérées comme supplément et accessoires du Loyer, leur non-paiement pouvant entraîner la résiliation du présent Bail par le jeu de la clause résolutoire.

De même, les frais de commandements, sommations, mises en demeure, délivrés à la requête du Bailleur, seront supportés par le Preneur, leur non-paiement pouvant entraîner la résiliation du présent Bail par le jeu de la clause résolutoire.

1.10. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

AC
BS

Dans le cadre du Bail, une Partie peut avoir accès à des informations personnelles communiquées par l'autre Partie permettant d'identifier directement ou indirectement une personne physique (les « **Données Personnelles** »), notamment concernant des salariés, représentants ou mandataires de cette dernière (les « **Personnes Concernées** »), et les traiter aux fins de la poursuite de son intérêt légitime dans le cadre de la bonne exécution du Bail (le « **Traitement** »).

Ces Données Personnelles sont plus particulièrement définies par le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 dit « Règlement Général sur la Protection des Données ou RGPD » (la « **Réglementation Relative à la Protection des Données** »).

Il appartient à chaque Partie, si elle relève du champ d'application de la Réglementation Relative à la Protection des Données, d'informer les Personnes Concernées du Traitement réalisé par l'autre Partie. Sous réserve qu'elle soit applicable au cas d'espèce, chaque Partie s'engage à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation Relative à la Protection des Données.

Les Données Personnelles sont destinées aux services internes de chaque Partie, et le cas échéant, à leurs prestataires ou mandataires. Au cas où la Réglementation relative à la Protection des Données serait applicable, chaque Partie s'engage à ce que ses collaborateurs et plus généralement toute personne qu'elle autorisera à traiter les Données Personnelles, soient soumis à une obligation de confidentialité et à faire respecter à l'égard des Personnes Concernées, leur droit d'accès aux Données Personnelles stockées et leur droit d'opposition ou de rectification pour des raisons légitimes tenant à leur situation particulière. En cas de litige, les Personnes Concernées bénéficient également du droit de saisir la CNIL.

Au cas où la Réglementation relative à la Protection des Données serait applicable, chaque Partie désignera un point de contact en matière de Données Personnelles qui peut être contacté aux coordonnées suivantes.

Il est ici précisé que chaque Partie reste propriétaire de ses bases de données comprenant des Données Personnelles.

1.11. DELAIS

Les délais prévus au présent Bail seront décomptés conformément aux stipulations des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

2.CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes Conditions Particulières constituent le complément des Conditions Générales auxquelles elles sont annexées dont le but est de préciser certaines clauses des Conditions Générales. Les Conditions Particulières et les Conditions Générales forment un ensemble contractuel global, le Bail, portant sur les Locaux Loués. En cas de contradiction entre les Conditions Générales et Conditions Particulières, les Conditions Particulières prévalent.

2.1. DESIGNATION DES BIENS DONNES A BAIL

A - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse de l'Immeuble : 3015, chemin de Saint-Bernard, 06220 VALLAURIS

Figurant à ce jour au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	243	Les Moulins	05a 32ca
AC	245	Les Moulins	67a 91ca
AC	285	Les Moulins	40a 65ca

B - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

- Quote-part des Locaux Loués :

A titre indicatif, le Bailleur informe le Preneur que :

- l'allocation des charges et impôts afférente aux Locaux Loués est calculée sur la base d'une quote-part de 14,7%

- le montant de la provision annuelle des charges (hors impôts et taxes) afférentes aux Locaux Loués pour l'année 2021 s'élève à EUR 21 740 hors taxe, soit un montant de provision trimestrielle égal à EUR 5 435 hors taxe.

- Décomposition des surfaces des Locaux Loués donnés à Bail, quote-part de parties communes incluses :

- Locaux à usage de commerce :

Surfaces : 796,7 m²

Position : RDC

Un plan des Locaux Loués figure en Annexe 5.

Tels que les Locaux Loués s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune restriction ni réserve, étant précisé que toute erreur dans la désignation et la composition des Locaux Loués ne pourra entraîner ni réclamation notamment financière ni recours du Preneur et, ou, du Bailleur.

Le Preneur s'engage à respecter, en permanence et de manière continue dans le cadre du présent Bail, la surface de vente maximale susvisée.

2.2. DESTINATION DES LOCAUX LOUES – ACTIVITE/ENSEIGNE

Les biens donnés à Bail sont à usage exclusif de commerce.

Les Locaux Loués devront être affectés à l'usage exclusif des activités suivantes :

Ameublement

Et à l'enseigne suivante :

Mobilier de France

2.3. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL – MISE A DISPOSITION ANTICIPEE

A - DATE DE PRISE D'EFFET – DUREE

La date à laquelle le présent Bail commence à courir est le : 1^{er} juin 2021 (la « **Date de Prise d'Effet** »).

Le présent Bail est consenti pour une durée de douze (12) années entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la Date de Prise d'Effet précisée ci-dessus.

Le Preneur ne renonce pas à ses facultés de résiliation triennale de l'Article 1.4 des Conditions Générales du présent Bail.

B - MISE A DISPOSITION ANTICIPEE

A titre purement commercial et sans que cela ne constitue un quelconque service, le Bailleur mettra les Locaux Loués à disposition du Preneur de façon anticipée (ci-après la « **Mise à Disposition Anticipée** ») du 15 mai 2021 (ci-après la « **Date de Mise à Disposition Anticipée** ») au 31 mai 2021 (ci-après la « **Période de Mise à Disposition Anticipée** »), après un état des lieux contradictoire réalisé entre les Parties, en présence, le cas échéant d'un huissier, aux frais du Preneur.

Pendant la Période de Mise à Disposition Anticipée, le Preneur pourra uniquement utiliser les Locaux Loués aux fins de réaliser ses travaux d'aménagement, étant ici précisé que ces derniers devront être préalablement autorisés par le Bailleur et réalisés dans les conditions de l'Article 1.5.3 B) des Conditions Générales.

La Période de Mise à Disposition Anticipée est gratuite de Loyer ou redevance en principal. Toutefois, le Preneur sera redevable, pendant l'intégralité de la Période de Mise à Disposition Anticipée, des charges, impôts et taxes visées aux Articles 1.5.2 A) et B) des Conditions Générales. Les Parties conviennent que cette Mise à Disposition Anticipée demeure en dehors des dispositions des articles 1714 à 1762 du Code civil et qu'en conséquence elle ne saurait constituer un contrat de louage d'immeuble.

Au cours de la Période de Mise à Disposition Anticipée, le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil ainsi qu'aux stipulations des Articles 1.5.3 A) et C) des Conditions Générales. Le Preneur devra souscrire, pour la Période de Mise à disposition Anticipée, les polices d'assurance visées à l'Article 1.5.12.2 B) des Conditions Générales et le justifier au Bailleur par la remise d'une attestation de sa compagnie d'assurance. Par ailleurs, le Preneur s'engage à respecter les stipulations de l'Article 1.5.12.1 des Conditions Générales pendant la Période de Mise à Disposition Anticipée.

2.4. LOYER ANNUEL

A – DETERMINATION DU LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel hors taxes et hors charges de : 110 000 EUROS (CENT-DIX MILLE EUROS HT HC) (le « **Loyer** »).

La Taxe sur la Valeur Ajoutée sera collectée en sus du Loyer ci-dessus mentionné en fonction du taux en vigueur au moment de la perception dudit Loyer.

2.5. MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER

Le Preneur s'oblige à payer le Loyer trimestriellement d'avance les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, sauf clause contraire indiquée aux Conditions Particulières.

Si le Bail devait commencer à courir à compter d'une date autre que le premier jour d'un trimestre civil, le Loyer correspondant à la fraction restant à courir du trimestre en cours sera calculé proportionnellement et payable à la Date de Prise d'Effet du présent Bail précisé dans l'Article 2.3 des Conditions Particulières.

Le Preneur s'acquittera de ses Loyers, charges et accessoires, ainsi plus généralement que toute sommes due par le Preneur au Bailleur au titre du présent Bail, par virement bancaire sur le compte bancaire dont le Bailleur communiquera le Relevé d'Identité Bancaire.

Le coût des virements sera supporté par le Preneur. Tous paiements effectués par le Preneur au Bailleur en vertu des présentes, n'auront d'effet libératoire qu'à compter du jour où le Bailleur aura à sa disposition les sommes objet du paiement, en conséquence un paiement ne sera considéré comme effectué qu'à compter dudit jour.

Le Preneur versera simultanément au paiement du Loyer une provision pour charges majorée de la T.V.A. dont le montant sera révisé annuellement. Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur se réserve la possibilité de demander, à tout moment, à ce que la quote-part du Preneur relative au remboursement de l'impôt foncier, de la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères et de la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et emplacements de stationnement en Ile-de-France soit versée par le Preneur, une fois par an, sur appel du Bailleur.

Dans le cas où en cours d'année, la provision susvisée se révélerait insuffisante, le Bailleur réajustera le montant de cette provision et notifiera au Preneur les montants de la provision réajustée. Le Preneur réglera le Bailleur du montant réclamé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la notification.

2.6. MODALITES DE L'INDEXATION DU LOYER

A - INDEXATION DU LOYER

Le montant de Loyer prévu à l'Article 2.4 A) ci-avant sera indexé dans les conditions de l'Article 1.6.4 des Conditions Générales.

Pour la première indexation du Loyer qui aura lieu le 31 mai 2022, l'indice de base sera l'ILC du 4^{ème} trimestre 2020, soit 115,79, et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

2.7. DEPOT DE GARANTIE

A – DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie versé ce jour par le Preneur, visé à l'Article 1.6.6 A) des Conditions Générales, représentant trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges, est égal à VINGT-SEPT MILLE CINQ-CENT EUROS (27 500 €).

Cette somme sera maintenue ou reconstituée en cours de Bail de manière à toujours correspondre à trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges ; en particulier, elle sera augmentée ou diminuée en même temps, et dans la même proportion que le Loyer, chaque fois que celui-ci subira une modification en application des Articles 1.6.4 des Conditions Générales et 2.6 des Conditions Particulières, la différence étant versée avec le premier terme modifié.

B –GARANTIE BANCAIRE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

Le montant de la garantie visé[e] à l'Article 1.6.6 B) des Conditions Générales, représentant TROIS (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges, est ainsi égal à VINGT-SEPT MILLE CINQ-CENT EUROS (27 500 €).

Cette somme sera maintenue ou reconstituée en cours de Bail de manière à toujours correspondre à TROIS (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges ; en particulier, elle sera augmentée ou diminuée en même temps et dans la même proportion que le Loyer, chaque fois que celui-ci subira une modification en application des Articles 1.6.4 des Conditions Générales et 2.6 des Conditions Particulières.

Par dérogation à l'Article 1.6.6 B) des Conditions Générales, le Bailleur accepte que le Preneur ne remette la Garantie bancaire Autonome à Première Demande] non pas ce jour mais dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours de la signature des présentes (ci-après le « Délai »).

Néanmoins, dans l'attente de la remise, par le Preneur, de l'original de la Garantie bancaire Autonome à Première Demande strictement conforme au modèle figurant en **Annexe 12**, le Preneur a remis ce jour au Bailleur, un chèque du même montant (soit VINGT-SEPT MILLE CINQ-CENT EUROS (27 500 €)) libellé à l'ordre du Bailleur, que ce dernier s'engage à ne pas encaisser avant l'expiration du Délai.

Ce chèque de banque sera restitué[e] par le Bailleur au Preneur dans les dix (10) jours de la remise par le Preneur de la Garantie bancaire Autonome à Première Demande strictement conforme au modèle figurant en **Annexe 12**.

Toutefois, dans l'hypothèse où le Preneur n'aurait toujours pas remis l'original de la Garantie bancaire Autonome à Première Demande strictement conforme au modèle figurant en **Annexe 12** à l'expiration du Délai, le Bailleur pourra encaisser le chèque remis par le Preneur à titre de dépôt de garantie (qui sera alors régit par les stipulations de l'Article 1.6.6 A)).

2.8. ETAT D'ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES PAR LE PRENEUR

Au sein de l'Article 1.5.3 A) des Conditions Générales, les Parties conviennent de remplacer toute référence à un « parfait état » par la notion de « bon état ».

Sous réserve de cet ajustement, le reste des stipulations de l'Article 1.5.3 A) des Conditions Générales demeurent inchangées et applicables entre les Parties.

2.9. ETAT DE RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

Au sein des Articles 1.5.5 et 1.5.24 des Conditions Générales, les Parties conviennent de remplacer toute

référence à un « parfait état » par la notion de « bon état ».

Sous réserve de cet ajustement, le reste des stipulations des Articles 1.5.5 et 1.5.24 des Conditions Générales demeurent inchangées et applicables entre les Parties.

2.10. SOUS-LOCATION – DOMICILIATION

Par dérogation aux stipulations du premier paragraphe de l'Article 1.5.18 des Conditions Générales, le Preneur est autorisé à sous-louer les Locaux Loués ainsi qu'à domicilier :

- toutes sociétés de son groupe, c'est-à-dire toute société qui (i) est contrôlée, directement ou indirectement par le Preneur, (ii) contrôle, directement ou indirectement le Preneur ou (iii) est sous le même contrôle direct ou indirect que le Preneur. Etant précisé qu'aux fins des présentes, le terme « contrôle » s'entend au sens de l'article L. 233-3 1° du Code du commerce (une ou les « **Société(s) du Groupe** »).

Les liens unissant le Preneur et toute Société du Groupe devront être maintenus pendant toute la durée de la ou des sous-location(s) ainsi consenties, le Preneur devant en justifier au Bailleur, à première réquisition de sa part, et pour la première fois à la signature du contrat de sous-location. Dans l'hypothèse où ces liens devaient disparaître en cours de Bail, les conventions conclues entre le Preneur et les Sociétés du Groupe seront (i) soit maintenues en vigueur sous réserve de l'accord préalable et écrit du Bailleur, (ii) soit, à défaut, automatiquement résiliées, à charge pour le Preneur d'assumer toutes les conséquences notamment financières de ces résiliations de sorte que le Bailleur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

2.11. CESSION

Par dérogation aux stipulations de l'Article 1.5.14 des Conditions Générales, le Preneur est d'ores et déjà autorisé à céder l'intégralité de son Bail (la cession partielle étant interdite) toutes sociétés de son groupe, c'est-à-dire toute société qui (i) est contrôlée, directement ou indirectement par le Preneur, (ii) contrôle, directement ou indirectement le Preneur ou (iii) est sous le même contrôle direct ou indirect que le Preneur. Etant précisé qu'aux fins des présentes, le terme « contrôle » s'entend au sens de l'article L. 233-3 1° du Code du commerce (une ou les « **Société(s) du Groupe** »).

Les autres stipulations de l'Article 1.5.14 des Conditions Générales qui ne sont pas contradictoires avec le présent Article s'appliqueront à cette cession.

2.12. FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportées par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Pour toutes modifications intervenant chez le Preneur ou toute demande de sa part nécessitant l'établissement d'un avenant au présent Bail, le Preneur s'engage à rétribuer la société de gestion à hauteur de deux pourcent (2%) hors taxes du montant du loyer annuel hors taxes en vigueur au jour de la demande écrite, avec un montant forfaitaire minimum de MILLE EUROS (1 000 €) et un montant forfaitaire maximum de CINQ MILLE EUROS (5 000 €), en rémunération de ses peines et soins au titre de son intervention dans l'établissement des actes et des différentes modifications à effectuer dans le dossier.

2.13. ELECTION DE DOMICILE - NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Bailleur fait élection de domicile en son siège social figurant dans la comparution en tête des présentes, et le Preneur dans les Locaux Loués.

Ac
BS

Toute notification ou communication relative au présent Bail devra être effectuée par écrit et délivrée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, ou (sauf lorsqu'une stipulation particulière du Bail requiert l'utilisation d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou des services d'un officier public) remise en mains propres avec reçu, aux domiciles indiqués ci-dessus (ou à toute autre adresse préalablement notifiée par écrit par le destinataire à l'expéditeur).

2.14. TRAVAUX DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage à mandater un professionnel afin de vérifier le bon fonctionnement du système CVC ainsi que le bon état de la toiture.

Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le Preneur souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution dans les Locaux Loués et/ou dans l'Immeuble ou sur ou sous la voie publique, de tous travaux et réparations éventuels relatifs à l'installation CVC et à la toiture des Locaux Loués, en ce compris les travaux éventuels de reconstruction et réparation quelconques que le Bailleur jugerait nécessaires à la suite des vérifications mentionnées dans cet article, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du Loyer ci-après indiqué, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt et un (21) jours, sauf abus de droit. A cet effet, le Preneur devra laisser libre accès à ses locaux au Bailleur ainsi qu'aux entreprises mandatées par lui.

En deux (2) exemplaires originaux.

Le Bailleur	Le Preneur
Fait à <u>Paris</u>	Fait à <u>LEGNIGNAC</u>
Le <u>30/09/2021</u>	Le <u>30/09/2021</u>
Signature 	Signature 
Nom, prénom : <u>Coran Arthur</u>	Nom, prénom : <u>SAMUEL BERNARD</u>

Liste des Annexes au présent Bail :

- Annexe 1 : Dossier Technique Amiante
- Annexe 2 : Diagnostic de Performance Energétique
- Annexe 3 : Etat des Risques et Pollutions
- Annexe 4 : Annexe environnementale
- Annexe 5 : Plan
- Annexe 6 : Etat récapitulatif des travaux
- Annexe 7 : Etat prévisionnel des travaux
- Annexe 8 : Récapitulatif des charges
- Annexe 9 : RIB du Bailleur

AC
BS

- Annexe 10 : RIB du Preneur
- Annexe 11 : Pouvoir
- Annexe 12 : GAPD