

BAIL COMMERCIAL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Entre les soussignées :

La Société dénommée **SCCV COURBEVOIE MINIMES**, Société civile immobilière de construction vente, dont le siège est à BOULOGNE-BILLAN COURT (92100), 28 rue Escudier, identifiée au SIREN sous le numéro 842 270 290 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE. Représentée par ses deux co-gérants, savoir :

1/ La société dénommée **INTERCONSTRUCTION**, Société par actions simplifiée, dont le siège social est à BOULOGNE-BILLAN COURT (92100), 28 rue Escudier, identifiée au SIREN sous le numéro 612 004 051 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

2/ La société dénommée **BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL**, Société par Actions simplifiée, dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 167 quai de la Bataille de Stalingrad, identifiée au SIREN sous le numéro 441 052 735 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Ci-après dénommée le « *BAILLEUR* »

D'UNE PART

Et :

M. **Mohamed BEN BACCAR**, né le 25 octobre 1963 à Golaa (Tunisie), de nationalité Française, demeurant au 25 bis quai d'Asnières à Villeneuve la Garenne (92390), agissant au nom et pour le compte de la société en formation SARL LE MOULIN D'ANGE, au capital de social de 10.000 euros, dont le siège social sera situé 25/35 rue des Minimes - 40 rue du Moulin des Bruyères à COURBEVOIE (92400) et l'immatriculation requise au Registre du Commerce et des Sociétés.

Ladite Société n'étant pas immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés et, par suite, ne jouissant pas de la personnalité morale, il est précisé :

- Que le présent acte est conclu pour le compte de la Société dénommée SARL LE MOULIN D'ANGE en formation, dans le cadre des dispositions des Articles L 210-6 et suivants du Code de Commerce,
- Qu'en conséquence, il est rappelé que, conformément aux dispositions des textes précités, l'immatriculation de la Société SARL LE MOULIN D'ANGE au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise à son profit du présent contrat, qui sera alors réputé avoir été conclu dès l'origine par la Société elle-même,
- Faute d'immatriculation de la Société dans un délai de TROIS (3) MOIS à compter de la prise d'effet du présent acte telle que définie ci-après à l'article 42.2 des conditions particulières, Monsieur Mohamed BEN BACCAR sera personnellement tenu aux obligations énoncées au présent acte et solidairement avec la Société SARL LE MOULIN D'ANGE,

Ci-après dénommée le « *PRENEUR* »

D'AUTRE PART

Ci-après dénommées ensemble « les Parties »

EXPOSE PREALABLE

La société **SCCV COURBEVOIE MINIMES** a obtenu le 7 mars 2017 un permis de construire portant le numéro 092 026 16 D 0041 délivré à la SAS VILLAGE DELAGE, modifié par arrêté numéro PC 92.026.16.D0041M02 du 22 novembre 2018, autorisant la construction de l'Ensemble Immobilier à COURBEVOIE (Hauts-de-Seine) à usage principal de logements pour 16.935 m² SDP environ sur un tènement foncier constitué (i) des parcelles cadastrées section AP n° 33 et 110 et (ii) de la parcelle cadastrée section AP numéro 112.

Cet Ensemble Immobilier comprendra à son entier achèvement un ensemble de 234 logements, ainsi que 5 locaux commerciaux et 2 locaux d'activités, le tout élevé sur un parc de stationnement comprenant 227 emplacements de stationnement, des espaces dédiés au stationnement des 2 roues motorisés ainsi qu'au stationnement des vélos et des poussettes répartis sur 2 niveaux de sous-sols.

Cet Ensemble Immobilier sera réalisé en deux phases de construction :

- La Phase 1 réalisée sur les parcelles objet de l'EDDV (Phase 1) dont il est parlé ci-après, à savoir section AP, numéros 33 et 110
- La phase 2, réalisée sur les parcelles objet de l'EDDV (Phase 2), à savoir section AP, numéros 33, 110 et 112 L.

Les locaux objet des présentes sont situés dans l'EDDV 2.

Les travaux sont en cours (stade CLOISONNEMENT) et le PRENEUR a fait connaître son intérêt pour la prise à bail de l'un des locaux commerciaux (ci-après dénommé les « Locaux »).

En cet état les parties se sont rapprochées afin de définir ensemble les conditions du bail en l'état futur d'achèvement à intervenir.

Etant entendu que le Bailleur n'étant pas destiné à rester propriétaire de l'Immeuble dont dépend les Locaux objet des présentes, celui-ci informe le Preneur de la cession à terme de ce dernier à une société tierce, ce que le Preneur déclare d'ores et déjà accepter sans réserve (ci-après dénommée « Première cession »). Cette cession entraînera automatiquement le transfert de l'intégralité des droits et obligations issus du présent bail du Bailleur au nouveau propriétaire. Le Bailleur informera le Preneur de ladite cession par courrier indiquant les nouvelles coordonnées du Bailleur, notamment bancaires en vue du virement du loyer.

Il est ici précisé que le BAIL annule et remplace tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre les PARTIES et qui aurait pour objet les LOCAUX LOUES et constitue et exprime (avec ses ANNEXES) la totalité de l'accord des PARTIES, à l'exception du protocole et de ses avenants passés entre le Bailleur et le Preneur

Le présent exposé, ainsi que les ANNEXES font partie intégrante du BAIL et sont dotés de la même force juridique que les autres stipulations du BAIL.

En cas de contradiction entre les ANNEXES du BAIL et les stipulations du BAIL, les PARTIES sont convenues de faire prévaloir les stipulations du BAIL.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT ENTRE LES PARTIES

Le présent bail est conclu selon les Conditions Générales et Particulières figurant ci-après.

En cas d'incompatibilité entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ce sont les Conditions Particulières qui prévaudront.

TITRE 1 - RELATIONS CONTRACTUELLES ENTRE LES PARTIES JUSQU'A L'ACHEVEMENT DES LOCAUX

I. CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti par le BAILLEUR et accepté par le PRENEUR en l'état futur d'achèvement dans le cadre 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 du Code de Commerce et des dispositions non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, ainsi que des dispositions des articles 1713 et suivants du Code Civil, non contraires aux présentes.

ARTICLE 1 : DESIGNATION

1.1 Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux (ci-après les « Locaux ») désignés à l'article 41.2. des Conditions Particulières.

Les plans et descriptifs techniques des Locaux demeureront ci-après annexés (**Annexe 1 : Plan ; Annexe 2 : Notice commerce**).

Le BAILLEUR sera en droit d'apporter des modifications mineures aux plans et descriptifs ci-dessus, soit pour satisfaire aux prescriptions des autorisations de construire, soit en raison de contraintes techniques, soit pour des raisons de fonctionnalité de l'immeuble et/ou des Locaux, à condition que celles-ci n'entraînent aucune altération substantielle des conditions de jouissance du PRENEUR.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux forment un tout unique et indivisible.

Dans la commune intention des Parties, et dans le cas où cette notion serait applicable au présent bail, la surface des Locaux constitue la surface exploitée par le PRENEUR, au sens de l'article L.145-40-2 du code de commerce.

1.2. Définition des superficies

Les surfaces des Locaux sont des surfaces utiles.

Elles s'entendent comme prévu à l'article 41.3. des Conditions Particulières.

1.3. Ajustement des superficies

Le loyer hors taxe et hors charges pourra être ajusté en conséquence dans les conditions qui suivent.

De convention expresse entre les parties, les surfaces visées à l'article 41.2. des Conditions Particulières pourront varier à la baisse ou à la hausse avec la tolérance visée à l'article 41.4. des Conditions Particulières. Cette variation ne pourra donner lieu à aucune modification du loyer, ni à aucune réclamation du PRENEUR.

Pour le cas où le mesurage révélerait une surface globalement inférieure ou supérieure à la tolérance visée à l'article 38.4. des Conditions Particulières, le loyer annuel global HT serait ajusté en baisse ou en hausse, mais uniquement pour la part excédant la tolérance visée à l'article 38.4. des Conditions Particulières, la tolérance constituant une franchise.

1.4. Organisation juridique de l'Opération de Construction et de l'Ensemble Immobilier

Cet Ensemble Immobilier a fait l'objet d'un Etat descriptif de division volumétrique suivant acte reçu par Maître Hélène GENEAU-MAURIN, notaire susnommé, le 27 novembre 2018, en HUIT (8) volumes, numérotés de UN (1) à HUIT (8) sur partie du terrain d'assiette du Programme de construction envisagé (ci-après l'EDDV Phase 1), alors constitué des parcelles cadastrées section AP, numéros 33 et 110 ; publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 1, le 6 décembre 2018, volume 2018P, numéro 9893.

Handwritten signature/initials: a Bf sd

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe CHAPUT, notaire à PARIS, le 21 février 2019, il a été procédé à l'extension de l'assiette foncière de l'ensemble immobilier à la parcelle cadastrée section AP, numéro 112 et à la création de nouveaux volumes.
Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 1, le 12 mars 2019, volume 2019P, numéro 2236.

Ledit acte suivi :

- d'un acte rectificatif reçu par Maître Hervé BIZOT, notaire au sein de l'office notarial dénommé en tête des présentes, le 14 mars 2019 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 1, le 29 mars 2019, volume 2019P, numéro 2842.
- d'un acte rectificatif reçu par Maître Jacques-Laurent RENUCCI, notaire à PARIS, le 11 avril 2019, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 1, le 29 avril 2019, volume 2019P, numéro 3673.

Aux termes dudit EDDV, a été créé le volume numéro QUATORZE (14) comprenant les commerces numéros 1 et 2.

Le Présent Bail ayant pour objet le commerce n°2, il sera régularisé préalablement à l'acte de vente un modificatif audit EDDV à l'effet de subdiviser le volume QUATORZE (14) en deux nouveaux volumes dont l'un propre au commerce n°2.

STATUTS DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE

Il est également précisé que les équipements communs à plusieurs volumes ou à l'ensemble des volumes seront gérés par l'AFUL COURBEVOIE LA GALERIE, dont les statuts ont été établis suivant acte reçu par Maître Hélène GENEAU-MAURIN, Notaire susnommé, le 27 novembre 2018, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 1, le 7 décembre 2018, volume 2018P, numéro 9923 ; Ledit acte suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître Jean-Christophe CHAPUT, le 21 février 2019, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 1, le 14 mars 2019, volume 2019P, numéro 2312.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe CHAPUT, notaire à PARIS, le 21 février 2019, il a été procédé à l'extension du périmètre de l'AFUL aux volumes créés aux termes de l'EDDV Phase 2 ; une copie dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 1, le 14 mars 2019, volume 2019P, numéro 2311.

ARTICLE 2 : ACHEVEMENT - MISE A DISPOSITION DES LOCAUX

Les Locaux seront mis à disposition du PRENEUR une fois achevés dans les conditions ci-après précisées.

2.1. Définition de l'achèvement des Locaux

Les Locaux seront réputés entièrement achevés lorsque seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement conformes au plan et notice commerce général ci-annexés (**Annexes 1 et 2**) et indispensables à l'utilisation, conformément à leur destination, des Locaux.

Pour l'appréciation de l'achèvement, les malfaçons, imperfections de toute nature, ou non conformités aux documents susvisés ne seront pas prises en compte dès lors qu'elles ne feront pas obstacle à l'utilisation des Locaux conformément à leur destination, soit par elles-mêmes, soit par les travaux de reprise nécessaires.

Les défauts de cette nature pourront faire l'objet de réserves de la part du PRENEUR, selon la procédure décrite infra article 3.4.1.

2.2. Date d'achèvement prévisionnelle /Mise à disposition

Le BAILLEUR s'engage à achever ou faire achever les Locaux à la date prévue à l'article 42.2 des Conditions Particulières au plus tard. Dans le cas où les Locaux ne seraient pas achevés à cette date, éventuellement prorogée en cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de retard prévue infra article 3.3, la date de mise à disposition et ainsi de prise d'effet du bail serait reportée

d'autant, ainsi que le paiement du premier loyer et des charges.

2.3. Prorogation de la date d'achèvement prévisionnelle

Le délai exprimé s'entend sauf survenance d'un ou de cas de force majeure et/ou d'une ou de cause(s) légitime(s) de suspension de délai.

Pour l'application de cette disposition, les cas de force majeure s'entendent de tous les événements remplissant les conditions définies à l'article 1218 du Code civil, c'est à dire tous les événements empêchant temporairement l'exécution par le Bailleur de son obligation d'achever à bonne date les travaux de construction de l'Immeuble pour autant (i) qu'ils échappent au contrôle du Bailleur, (ii) qu'ils ne pouvaient pas être raisonnablement prévus lors de la conclusion du Bail et (iii) dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées ; la survenance d'un cas de force majeure ayant pour objet d'empêcher temporairement le BAILLEUR de poursuivre les travaux de construction de l'Immeuble ayant pour seule conséquence de différer de plein droit la Date d'Achèvement des Biens et leur Livraison, sans que l'une ou l'autre des Parties puisse se prévaloir de la résolution de la Vente.

Pour l'application du présent Article, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai, les événements suivants affectant la construction des Biens et/ou du Programme de Construction dont ils dépendent :

- les intempéries selon attestation du Maître d'œuvre d'Exécution visant la station météorologique la plus proche,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ou qu'elle touche un service public perturbant le déroulement du chantier,
- la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Vendeur,
- les retards dus à des troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou à des incendies ou accidents de chantier,
- les incidents graves de chantier dont les causes ne pourraient être imputables au Vendeur,
- le retard dans l'instruction ou la purge de tout nouveau permis de construire, permis de construire modificatif, ou permis de démolir nécessité par des contraintes techniques,
- le retard dans la délivrance de toute autorisation administrative (notamment autorisation de fermeture de voirie, autorisation de grutage ...),
- le retard des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant l'ensemble immobilier,
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.

S'il survenait une ou des cause(s) légitime de suspension de délai d'achèvement et/ou un ou des cas de force majeure, l'époque prévue pour l'Achèvement et la livraison des Biens serait différée d'un temps égal au double à celui pendant lequel l'événement ou les événements considérés auraient mis obstacle à la poursuite des travaux ; ce report de délai étant calculé par jour ouvrable.

9
07/21

La justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée dans le mois de la survenance de l'évènement et dans les trois mois pour celles relatives aux intempéries, à première demande du PRENEUR par tout moyen et notamment par la production de copie de courriers du maître d'œuvre ou, en matière d'intempérie, de copie de relevés de la station météorologique la plus proche du programme.

Etant ici également convenu, qu'aucune cause légitime de suspension du délai de livraison survenue antérieurement à ce jour ne pourra être invoquée par le BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra se prévaloir des motifs de prorogation susvisés pour engager une quelconque action à l'encontre du BAILLEUR.

2.4. Constatation de l'achèvement - Prise de possession

2.4.1. Le BAILLEUR invitera le PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception expédiée au moins cinq (5) jours à l'avance, à constater la réalité de l'achèvement, en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus, afin de prendre possession des Locaux, aux jours et heure fixés.

L'accord du PRENEUR sur la réalité de l'achèvement des Locaux, en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus, avec ou sans réserves, vaudra prise de possession des Locaux par le PRENEUR et sera matérialisé par l'établissement d'un procès-verbal de prise de possession. Ce procès-verbal de prise de possession vaudra prise d'effet du bail et sa date sera celle du point de départ du bail.

Si le PRENEUR ne répondait pas à cette convocation du BAILLEUR, le BAILLEUR lui notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception, et moyennant un délai de prévenance réduit à huit (8) jours, une sommation à comparaître à une nouvelle réunion.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne se présenterait pas à cette seconde convocation, l'achèvement serait réputé être intervenu sans réserve et avoir été régulièrement constaté et le bail sera réputé avoir pris effet à la date prévue dans la seconde convocation.

Les réserves que le PRENEUR formulera éventuellement dans le procès-verbal quant aux malfaçons et/ou aux défauts de conformité avec les dispositions des plans et du descriptif seront acceptées ou refusées par le BAILLEUR dans le procès-verbal.

Après la prise de possession, le PRENEUR ne pourra plus exiger du BAILLEUR aucune reprise des malfaçons ou défauts de conformité apparents lors de la prise de possession, sauf bien entendu ceux qui auraient été réservés lors de la constatation de l'achèvement.

Il devra signaler au BAILLEUR tout désordre susceptible d'être réparé dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, de la garantie de bon fonctionnement et de la garantie décennale dues au BAILLEUR par les intervenants à l'acte de construire, ainsi qu'il est dit à l'article 4.4.

2.4.2 Si le PRENEUR n'est pas d'accord sur la réalité de l'achèvement en conformité avec la définition ci-dessus, il sera procédé à la désignation d'un Expert Immobilier chargé de cette constatation et le cas échéant, de prescrire les travaux nécessaires à l'achèvement.

L'expert agira en qualité de mandataire commun des Parties (à l'instar du tiers visé par l'article 1592 du Code Civil, chargé de la détermination du prix de vente) et sa décision, prise au nom et pour le compte de celles-ci, ne pourra faire l'objet d'aucun recours.

Cet expert sera désigné soit amiablement dans les huit jours du refus du PRENEUR, soit à l'initiative de la partie la plus diligente par voie de référé devant monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, auquel compétence est expressément attribuée à cet effet.

L'Expert Immobilier aura pour mission :

- de se prononcer sur la réalité de l'Achèvement des Locaux Loués conformément à la définition contractuelle de l'Achèvement des Locaux Loués et de valider, le cas échéant la liste des réserves qui

sera alors établie par le PRENEUR,

et, dans la négative,

- d'indiquer les travaux nécessaires à l'Achèvement des Locaux Loués ainsi que le délai de leur réalisation, au sens défini ci-dessus.

Si l'expert conclut à la réalité de l'achèvement des Locaux, avec ou sans réserves, la prise de possession sera réputée être intervenue à la date indiquée dans la notification du BAILLEUR visée supra article 3.4.1. et tous les frais résultant de l'intervention de l'expert seront à la charge du PRENEUR.

Le bail entrera ainsi en vigueur à la date indiquée à la notification et les loyers et charges deviendront immédiatement exigibles.

Si l'Expert Immobilier conclut au défaut d'Achèvement des locaux loués, à la date à laquelle le PRENEUR a refusé de constater l'Achèvement susvisé, le BAILLEUR devra procéder ou faire procéder aux travaux prescrits par l'expert pour parvenir à l'achèvement et convoquer à nouveau le PRENEUR dans les formes prévues supra article 3.4.1. mais avec un délai de préavis ramené à trois jours, les frais résultant de l'intervention de l'expert étant alors à la charge du BAILLEUR.

La date de mise à disposition des Locaux Loués sera reportée à la Date d'Achèvement fixée par l'Expert Immobilier.

2.4.3 Faute pour le PRENEUR de prendre possession des Locaux alors que l'achèvement des Locaux serait intervenu et aurait été régulièrement constaté, le BAILLEUR constatera à son seul choix, par courrier recommandé avec accusé de réception adressé au PRENEUR :

- La prise d'effet immédiate du bail, le BAILLEUR décidant de poursuivre l'exécution forcée du bail dans le cadre de l'article 1221 du Code civil, le PRENEUR devenant à compter de cette date redevable, aux échéances contractuelles de rigueur, des loyers charges, taxes, redevances et accessoires divers et de toute somme dont il pourrait être redevable à un titre quelconque en exécution du bail ;

ou

- La caducité du bail sans mise en demeure préalable du PRENEUR, cette décision résultant du seul fait de la non prise de possession matériel des Locaux par le PRENEUR, le BAILLEUR recouvrant immédiatement la libre disposition des Locaux.

Dans le dernier cas, et sous réserve de tous autres dommages et intérêts, le PRENEUR sera tenu de régler au BAILLEUR à titre de première réparation du préjudice résultant de cette situation, une somme définitivement et forfaitairement fixée à trois (3) années de loyer annuel hors taxes (valeur date de prise d'effet du bail).

Dans le cas où cette somme serait soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (« TVA »), le PRENEUR réglera en sus au BAILLEUR le montant de la TVA correspondante.

Cette somme restera définitivement acquise au BAILLEUR, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

2.4.4 Accès aux Locaux par le BAILLEUR après l'achèvement

Pendant un délai de six (6) mois à compter de l'achèvement, le BAILLEUR pourra faire intervenir les entreprises chargées de la levée des réserves dans les Locaux.

Le PRENEUR s'oblige à permettre à ces entreprises d'y accéder tous les jours de la semaine, aux heures d'ouverture des Locaux et, si besoin est, en dehors des heures d'ouverture. Le PRENEUR ne pourra réclamer ni réduction de loyer, ni indemnité en raison des inconvénients susceptibles de résulter de la présence desdites entreprises.

Les entreprises chargées de la levée des réserves devront intervenir dans des conditions compatibles avec les impératifs d'exploitation du PRENEUR, les règles d'accès, de circulation et d'utilisation des Locaux.

Dès que les réserves mentionnées sur le procès-verbal de prise de possession visé ci-dessus seront levées, le BAILLEUR le notifiera au PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception et par cette notification, le convoquera avec un préavis de huit (8) jours pour une visite aux fins de constater la levée des réserves.

Un procès-verbal de levée des réserves sera établi qui complétera le procès-verbal de prise de possession des Locaux dressé lors de l'achèvement.

Le PRENEUR ne pourra exiger aucuns travaux dans les Locaux après la prise de possession au titre de vices apparents, à l'exception bien entendu de ceux qui auraient été réservés.

2.5 Travaux d'aménagement du PRENEUR

Le PRENEUR pourra faire réaliser ses travaux d'aménagement locatif à compter de la prise d'effet du bail, à ses frais exclusifs, sous son entière responsabilité et dans les conditions d'autorisation préalable du BAILLEUR prévues infra article 12.

En tout état de cause, les travaux d'aménagement du PRENEUR ne devront en aucune manière faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non-opposition à la conformité ou encore de donner aux Locaux une affectation susceptible de faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non-opposition à la conformité. En aucun cas la responsabilité du BAILLEUR ne pourra être recherchée si le défaut d'obtention de l'attestation de non-opposition à la conformité résulte d'agissements du PRENEUR.

TITRE 2 - RELATIONS CONTRACTUELLES ENTRE LES PARTIES A COMPTER DE LA MISE A DISPOSITION

ARTICLE 3 : DUREE - RENOUELEMENT

3.1. Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES qui commencera à courir le jour de la prise de possession des Locaux par le PRENEUR, laquelle interviendra le jour de la prise de possession des Locaux (signature procès-verbal de prise de possession des Locaux) constatant leur achèvement selon la procédure prévue à l'article 2.4 pour se terminer le jour précédent la même date de la neuvième année suivante.

Le PRENEUR aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale du Bail, sous réserve de donner congé moyennant le respect d'un délai de préavis de six (6) mois, le congé devant être délivré dans les conditions de forme prévues à l'article L. 145-9 du Code de Commerce.

Faute d'avoir été notifié dans les formes 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.

3.2. Les renouvellements successifs du présent bail, si les conditions statutaires sont remplies, interviendront pour une durée de 9 ans.

Le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative de marché, les Parties entendant expressément et irrévocablement déroger aux règles relatives au plafonnement du loyer lors des éventuels renouvellements successifs et aux dispositions de l'article L. 145-34 alinéa 4 du Code de Commerce.

Le présent bail ayant été consenti en fonction du prix du marché libre, il est expressément convenu entre les Parties que pour la détermination de la valeur locative de renouvellement, celles-ci entendent ne prendre en considération que les références de marché, c'est-à-dire les prix librement débattus entre les bailleurs et locataires, soit lors de la prise à bail de nouveaux locaux, soit à l'occasion de

9 1/5

modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux dont le loyer a été fixé originellement au prix du marché libre.

En toute hypothèse, le loyer ne pourra, lors du renouvellement, être inférieur au loyer contractuel tel que prévu à l'article 6.1.1. ci-après, actualisé et indexé dans les conditions des articles 6.1.2. et 7 ci-après.

ARTICLE 4 : ETAT DE LIVRAISON / ETAT DES LIEUX

4.1. Les Locaux seront mis à disposition du PRENEUR à l'état neuf, bruts de décoffrage, bruts de béton, fourreaux de fluides en attente, conformément au(x) plan(s) et à la notice commerce ci annexés.

Le PRENEUR prendra les Locaux dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune remise en état, ni réparation, ni travaux de quelque nature que ce soit, ni lui faire aucune réclamation ou recours concernant l'état de l'Immeuble, ses accès et ses abords, le PRENEUR se déclarant prêt à supporter tout inconvénient en résultant.

Seront notamment admises toutes modifications apportées par le BAILLEUR de structure, d'agencement intérieur ou d'emplacement des arrivées de fluides ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou parfaire l'effet architectural ou l'harmonie de l'immeuble.

4.2. Le procès-verbal de constatation de l'achèvement et de prise de possession complété par celui de levée des réserves, qui seront établis contradictoirement par les Parties, tiendront lieu de constat d'état des lieux. A défaut d'être établi contradictoirement, ils seront établis par Huissier, à la demande de la partie la plus diligente, et aux frais partagés des Parties.

Cet état des lieux, établi en deux exemplaires, sera conservé par chacune des Parties.

En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce exploité dans les Locaux Loués tels que notamment visés à l'article 11.3 ci-après, un état des lieux de sortie/entrée tripartite sera également obligatoirement réalisé entre les parties le jour de la prise d'effet de la cession et/ou de la remise des clés par le cédant au cessionnaire, le BAILLEUR étant présent ou représenté par son Mandataire sur place et/ou par un Huissier de justice.

Les frais d'établissement de cet état des lieux de sortie/entrée, par le Mandataire du BAILLEUR et/ou par un Huissier de justice, seront partagés par moitié entre le cédant et le cessionnaire.

4.3. S'agissant de la première occupation des Locaux, le BAILLEUR, bénéficiant de ce fait des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, s'engage à exercer toutes déclarations de sinistre auprès des assurances de dommages ouvrage souscrites par ses soins ainsi que tous recours relatifs aux désordres, malfaçons, défauts de finition ou de conformité relevant des garanties précitées.

A cet effet, le PRENEUR notifiera au BAILLEUR, sans délai et par tout moyen, tout désordre, malfaçon, défaut de finition ou de conformité dès qu'il en aura connaissance, et ce pendant toute la durée desdites garanties, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard. L'allongement éventuel des délais nécessaires pour l'exécution des réparations, en raison même de la carence du PRENEUR, ne pourra en conséquence être imputé au BAILLEUR.

4.4. Il est rappelé au PRENEUR que le BAILLEUR bénéficie de droits, actions et garantie contre les participants à l'acte de construire.

Les délais attachés à ces droits et actions sont les suivants :

Régime de garantie	Délai	Point de départ du délai	Texte applicable
Garantie des vices et non conformités Apparents		Le plus tardif des deux évènements :	Articles 1642-1, 1648 alinéa 2 du Code civil

A
Q SU

Régime de garantie	Délai	Point de départ du délai	Texte applicable
	1 an pour agir en réparation	Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	
Garantie de parfait achèvement	1an	Réception des ouvrages	Article 1792-6 du Code civil
Garantie de l'isolation phonique	1an mais uniquement au profit du premier occupant	Prise de possession du premier occupant	Article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation
Garantie du bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	2ans	Réception des ouvrages	Article 1792-3 du Code civil
Garantie des dommages: - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - le rendant impropre à sa destination ; - affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables.	10 ans	Réception des ouvrages	Articles 1646-1, 1792, 1792-2 du Code civil.

Le PRENEUR en prend acte.

Il s'engage à signaler au BAILLEUR tout désordre dans les délais les plus brefs, de façon à permettre à celui-ci d'exercer les droits et actions contre les entreprises concernées.

S'il s'avère que par son silence, le PRENEUR aura empêché le BAILLEUR d'exercer une action et conduit à la prise en charge financière d'une dépense par le BAILLEUR alors qu'elle aurait dû être supportée par une entreprise si l'action avait été intentée dans le délai légal, le surcôt sera refacturé au PRENEUR.

Dès lors que le PRENEUR aura signalé au BAILLEUR un désordre quelconque, ce-dernier pourra demander à procéder à une visite sur place accompagné de tout conseil technique de son choix.

4.5. L'obligation de délivrance du BAILLEUR est, de convention expresse entre les Parties, limitée à la remise des Locaux conformément aux plans et à la notice commerce ci-annexée, ce qui est accepté par le PRENEUR.

4.6. Le PRENEUR s'engage à effectuer tous travaux d'aménagement nécessaires à son activité et ce, dans les délais prévus à l'article 12. ci-dessous. Plus généralement, ces travaux d'aménagement devront être exécutés dans le respect des conditions prévues au même article 12.

ARTICLE 5 : DESTINATION - ACTIVITE

5.1. Le PRENEUR devra utiliser les Locaux sus-désignés à l'usage exclusif prévu à l'article 43 des Conditions Particulières, dans le cadre de son activité telle que mentionnée au même article 43.

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre et sans que le PRENEUR puisse, soit changer cette affectation par substitution ou par addition d'activité.

Le PRENEUR déclare que les Locaux, objets des présentes, tels que décrits dans les documents descriptifs annexés sont conformes à l'exercice de son activité.

5.2. Le PRENEUR devra exercer dans les Locaux de manière permanente la totalité des activités prévues à l'article 43, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

5.3. Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle, et sous sa seule responsabilité, de l'obtention

G


et du maintien à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie, ni diligence pour l'obtention et le maintien des autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le BAILLEUR ne pouvant, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, pas plus qu'en cas de retrait de celles-ci.

En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent bail.

De même, si l'activité du PRENEUR nécessitait une quelconque autorisation de la copropriété, ou si le PRENEUR envisageait d'effectuer dans les Locaux des travaux qui nécessiteraient l'autorisation de la copropriété, le PRENEUR en ferait son affaire personnelle, celui-ci n'ayant aucun recours contre le BAILLEUR à ce sujet.

5.4. Le PRENEUR s'engage à maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

ARTICLE 6 : LOYER

6.1. Fixation du loyer – Actualisation

6.1.1. Fixation du loyer

Le présent bail est consenti moyennant le loyer principal annuel hors taxe et hors charges stipulé à l'article 44.1. que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, en quatre termes de paiement égaux et d'avance les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

Si le bail devait commencer à une date autre que le premier jour d'un trimestre civil, le loyer correspondant à la fraction de trimestre en cours restant à courir sera calculé proportionnellement et payable à la date de prise d'effet du bail.

6.1.2. Actualisation

Le loyer fixé ci-dessus à l'article 6.1.1. est exprimé en la valeur date de signature des présentes (valeur indiquée à l'article 44.1. des Conditions Particulières) et sera actualisé à la date de prise d'effet du bail en fonction de l'évolution de l'Indice national des Loyers Commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE, l'indice de base étant celui indiqué à l'article 44.1. des Conditions Particulières et l'indice d'actualisation devant être le dernier indice publié au jour de la prise d'effet du Bail.

6.2. Le loyer et tous ses accessoires quelconques, en ce compris les charges, s'entendent hors taxe.

Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement à la TVA conformément à l'article 260-2 du Code Général des Impôts, le PRENEUR s'engage à acquitter ladite TVA en sus du loyer ci-dessus fixé ainsi que la TVA afférente aux accessoires de loyer conformément aux articles 266 1 a et 267 I du Code Général des Impôts.

Les charges, assurances, impôts et taxes incombant normalement au BAILLEUR, mais qui sont transférées contractuellement au PRENEUR aux termes du présent bail, sont fiscalement assimilées à un complément ou accessoire de loyer. Ils seront en conséquence majorés de la TVA, conformément à l'article 267-I du Code Général des Impôts.

Si néanmoins, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit de bail, ou tout autre droit ou taxe qui lui serait substitué, le PRENEUR devra en supporter le remboursement.

6.3. Tous paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

6.4. En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires et plus généralement de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du présent bail, le BAILLEUR prélèvera sur le compte bancaire du PRENEUR, et celui-ci l'autorise dès à présent et irrévocablement, lors de leur échéance, les sommes qui lui seraient dues.

Le PRENEUR remettra au BAILLEUR le jour de la prise d'effet du bail un exemplaire imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le PRENEUR prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant lui sera notifié par le BAILLEUR au moins quinze jours à l'avance. En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux indiqué à l'article 29.5. du présent bail.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

En raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le PRENEUR au BAILLEUR, qui constitue une clause essentielle et déterminante, toute opposition effectuée par le PRENEUR audit prélèvement pourra entraîner, si bon semble au BAILLEUR, l'application de la clause résolutoire.

6.5. Le paiement tardif, de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail, après mise en demeure dans un délai de quinze (15) jours.

ARTICLE 7 : INDEXATION

Le loyer stipulé supra article 6.1.1. et actualisé conformément à l'article 6.1.2. sera indexé annuellement, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'Indice National des Loyers Commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE au journal Officiel.

Cette indexation interviendra pour la première fois à la date précisée à l'article 44.3. des Conditions Particulières.

La première indexation se fera en prenant :

- Pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail,
- Pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations suivantes se feront en prenant :

- Pour indice de référence, l'indice de comparaison de la précédente indexation,
- Et pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail pour le BAILLEUR, sans laquelle il n'y aurait pas consenti.

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

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé en fonction des variations de ce nouvel indice.

Le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent :

- De lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles,
- A défaut d'accord entre les Parties, de choisir l'indice de remplacement déterminé par un expert (i) désigné par les Parties ou, faute d'accord entre elles sur le nom de cet expert, (ii) désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble statuant à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et sa décision sera 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 acquittée précédemment, le réajustement intervenant rétroactivement à la date d'effet de l'indexation.

ARTICLE 8 : IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Le PRENEUR supportera l'ensemble des impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux et à l'Immeuble, dans les conditions prévues au présent article, de telle sorte que le bail soit net de tout impôt, taxes et redevances pour le BAILLEUR, à l'exception des impôts et charges limitativement énumérés à l'article R145-35 du Code de Commerce, lesquels resteront à la charge du BAILLEUR.

8.1. Inventaire et règles d'imputation des impôts, taxes et redevances

8.1.1. Le PRENEUR devra acquitter directement les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la composante de la contribution économique territoriale dénommée « cotisation foncière des entreprises » (à l'exception de la composante de la contribution économique territoriale dénommée « cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises ») dont il est redevable et justifier de leur paiement à toute réquisition du BAILLEUR et au plus tard huit jours au moins avant son départ des lieux.

8.1.2. Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la quote-part correspondant aux Locaux de :

- (i) l'impôt foncier,
- (ii) de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- (iii) de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement qui y sont annexées lorsqu'elle est exigible,

ainsi que tous les frais et accessoires desdits impôts et taxes, en particulier ceux liés à leur recouvrement.

Par ailleurs, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la quote-part correspondant aux Locaux 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, ainsi que de tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, départemental, régional, national ou européen, qui pourrait être créé, en particulier la taxe spéciale d'équipement instituée par les articles 1607 bis et suivants du Code Général des Impôts, de telle sorte que le loyer soit net de tous impôts, taxes et redevances pour le BAILLEUR, à l'exception des impôts et charges limitativement énumérés à l'article R145-35 du Code de Commerce, lesquels resteront à la charge du BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'engage, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, à informer le PRENEUR de l'existence des impôts, taxes et redevances nouveaux et de leur refacturation.

8.2. Modalités de paiement des impôts, taxes et redevances

8.2.1. Le PRENEUR acquittera directement les impôts, taxes et redevances mentionnées à l'article 8.1.1. du bail et justifiera de leur paiement à toute réquisition du BAILLEUR et au plus tard huit jours au moins avant son départ des lieux. Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le BAILLEUR devrait supporter lesdits impôts, taxes et redevances pour le compte du PRENEUR, le PRENEUR s'engage à les lui rembourser à première demande.

8.2.2. Les remboursements prévus à l'article 8.1.2. seront effectués selon les modalités suivantes :

Le PRENEUR versera chaque trimestre, en sus du loyer et des charges, une provision correspondant au quart du montant annuel prévu de l'impôt, taxe ou redevance.

Lors de la prise d'effet du bail, la provision due sera calculée *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

Par dérogation à ce qui précède, l'impôt foncier et la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement qui y sont annexés lorsqu'elle est exigible, ne sont pas compris dans les provisions susvisées et seront remboursés au BAILLEUR en sus de ces provisions, sur facturation spécifique, à leurs échéances respectives.

8.3. Etat récapitulatif

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR, ou son mandataire, 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 en vigueur.

ARTICLE 9 : CHARGES

9.1. Inventaire et règles d'imputation des charges

Le loyer étant considéré comme net de toutes charges pour le BAILLEUR, le PRENEUR aura à régler au BAILLEUR la totalité des charges afférentes aux Locaux ainsi que, le cas échéant, la totalité des charges de copropriété de l'Immeuble, taxes comprises, afférentes aux Locaux.

D'une manière générale, le PRENEUR supportera toutes les charges liées à son occupation, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les Locaux donnés à bail.

Cette clause est déterminante et de rigueur entre les Parties.

9.1.1. Charges afférentes aux Locaux

Le PRENEUR supportera directement la totalité des charges afférentes aux Locaux, sans aucune exception ni réserve.

En particulier, le PRENEUR souscrira tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés.

En l'absence de compteurs divisionnaires permettant cette prise en charge directe, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la quote-part des consommations correspondant aux Locaux selon les modalités ci-après définies pour le remboursement des charges de l'Immeuble.

9.1.2. Charges afférentes à l'Immeuble

9.1.2.1. Le loyer du bail est réputé net de toutes charges pour le BAILLEUR, le PRENEUR devra, rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer et des impôts, taxes et redevances, une quote-part des charges afférentes à l'Immeuble dont l'inventaire par catégories figure ci-après, l'intégralité des catégories de charges visées ci-après étant nécessaires à l'exploitation des Locaux, ce que le PRENEUR reconnaît.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR une quote-part des charges suivantes :

- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement, de mise en conformité, d'ouvrages, canalisations, descentes et équipements afférents à l'Immeuble ou aux Locaux, quand bien même les travaux en résultant auraient pour origine la vétusté, la force majeure, ou constitueraient une amélioration, à l'exception toutefois des travaux relevant de l'article 606 du Code Civil,
- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement s'il y a lieu, des équipements collectifs ou communs de l'immeuble, et des installations techniques y compris des ascenseurs et des chaudières, quand bien même les travaux en résultant auraient pour origine la vétusté, la force majeure ou constitueraient une amélioration, à l'exception toutefois des travaux relevant de l'article 606 du Code Civil,
- Tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation de quelque nature que ce soit, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, d'accessibilité, de performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, à l'exception toutefois des travaux relevant de l'article 606 du Code Civil,
- Les frais de ravalement de l'immeuble, dès lors qu'ils ne relèveraient pas de l'article 606 du Code Civil,

- Le renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation de l'Immeuble,
- Les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes, et plus généralement toute consommation de fluides, quels qu'ils soient, tous les frais liés à la maintenance et aux consommations des appareils de production d'énergie,
- Les frais d'entretien et de maintenance liés à la conservation de la qualité sanitaire de l'eau,
- Le coût des redevances et abonnements des contrats d'entretien des équipements de l'Immeuble, et notamment des ascenseurs, chaudières, et appareils de climatisation,
- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent bail ; les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties communes, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire ; les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage des parties communes de l'Immeuble s'il y a lieu, les honoraires de Syndic de la copropriété,
- Les frais, honoraires et primes d'assurance générés par la réalisation des travaux et prestations ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux et les frais financiers éventuels attachés à la conclusion d'emprunts visant à financer les travaux,
- Les honoraires de Syndic,
- Les primes d'assurances pour toutes les polices souscrites au titre de l'immeuble ou des Locaux.

Précision étant faite que dans le cas où l'Immeuble dépendrait d'un ensemble immobilier au sens de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, si celui-ci est placé sous le régime de la copropriété de la loi du 10 juillet 1965, les charges susvisées seront pour partie incluses dans celles du syndicat des copropriétaires de l'Immeuble, qui seront intégralement refacturées par le BAILLEUR au PRENEUR, à hauteur de la quote-part applicable aux Locaux.

De même, dans le cas où l'Immeuble dépendrait d'un état descriptif de division en volumes, les charges appelées par l'organisation mise en place pour gérer les éventuels équipements présentant un intérêt collectif (ASL/ AFUL) seront intégralement refacturées par le BAILLEUR au PRENEUR, à hauteur de la quote-part applicable aux Locaux.

Précision étant ici faite que les charges ainsi appelées tant au titre de la copropriété que de la volumétrie seront définies au regard de la surface exploitée.

9.1.2.2. Afin de se conformer à l'obligation de répartition visée à l'article L145-40-2 du Code de Commerce, il est précisé que les charges des parties communes, qui sont limitativement énumérées à l'article R145-35 du Code de Commerce resteront à la charge du BAILLEUR.

9.2. Modalités de règlement

Dans le cas où l'Immeuble serait en copropriété, le PRENEUR règlera ses charges sur la base des tantièmes de copropriété de l'Immeuble correspondant au lot donné à bail.

Dans le cas où les Locaux seraient compris dans un ensemble immobilier dont le BAILLEUR serait propriétaire, au sens de l'article L. 140-40-2 du Code de Commerce, la quote-part de charges communes supportée par le BAILLEUR sera calculée au prorata de la surface des Locaux par rapport à la totalité des surfaces des locaux loués ou dont il est prévu la mise en location.

Les charges seront réglées au moyen d'une provision trimestrielle égale au quart de la somme TTC lui incombant annuellement au titre du budget prévisionnel de charges.

Lors de la prise d'effet du bail, la provision due sera calculée *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

Toutes les charges considérées sont soumises à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

La provision pour charges au titre de la première année de bail est fixée à la somme précisée à l'article

9 BA SW

41.4. des Conditions Particulières.

9.3. Modification de la répartition des charges entre locataires

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR s'engage à informer le PRENEUR de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires, en particulier en cas de modification des parties communes afférentes à l'Immeuble, étant précisé que ladite modification s'imposera de plein droit au PRENEUR, sans qu'il puisse la contester, et notamment s'opposer au remboursement des charges.

D'une manière générale, le PRENEUR ne pourra soulever d'objections en ce qui concerne sa participation aux charges notamment quant à l'intérêt et l'utilisation qu'il ferait des équipements et services de l'Immeuble.

9.4. Etat récapitulatif - Reddition des charges

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR, ou son mandataire, adressera au PRENEUR, un état récapitulatif annuel des charges de l'année écoulée. A cet égard, les Parties conviennent que le BAILLEUR ne transmettra pas les justificatifs desdites dépenses au PRENEUR, mais les tiendra à sa disposition, à première demande de celui-ci.

Le BAILLEUR ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au PRENEUR en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Le BAILLEUR pourra en tout état de cause, ajuster en cours d'année, le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Lors du départ du PRENEUR, les charges seront calculées *pro rata temporis*, jusqu'à la libération effective des lieux et les provisions versées seront restituées après imputation de toute somme due au titre de la régularisation des charges.

ARTICLE 10 : OCCUPATION - JOUISSANCE

Pendant le cours du bail, les Parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le PRENEUR s'engage à exécuter.

Le PRENEUR prend les engagements suivants :

10.1. Utilisation des Locaux par le PRENEUR

Le PRENEUR devra occuper les lieux loués personnellement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, honorablement et paisiblement et dans le strict respect du règlement de copropriété, s'il en existe.

L'occupation des Locaux par le PRENEUR ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des copropriétaires et des autres locataires de l'Immeuble. Il garantit le BAILLEUR contre toute réclamation de cette nature à son encontre et s'oblige à le tenir informé de toute réclamation ou recours à son encontre.

10.2. Respect de la réglementation

10.2.1. Le PRENEUR s'engage à se conformer au(x) règlement(s) intérieur(s), servitudes, règlement de groupement et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'Immeuble s'il en existe.

Le PRENEUR s'engage à respecter pareillement toute servitude ou toute organisation nouvelle qui viendrait à être établie notamment en cas de division de l'Immeuble, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer les conditions de jouissance des Locaux.

Le PRENEUR devra se conformer aux règles de l'Ensemble Immobilier résultant de l'état descriptif de division en volumes, ainsi que les décisions qui seraient prises par l'association foncière urbaine libre dans le périmètre de laquelle Les Locaux seraient inclus le cas échéant, ainsi qu'au règlement de copropriété de l'Immeuble ainsi qu'aux modifications éventuelles qui pourraient y être apportées, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

S'il en existe, le PRENEUR devra se conformer à la réglementation de la Zone d'Activités où se trouve l'Immeuble, à la réglementation de l'éventuelle Association Syndicale Libre qui pourrait être constituée sur ladite Zone d'Activités.

Il est expressément convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à tout moment une modification des Locaux, objets du présent bail, 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.

10.2.2. Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de voirie et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le PRENEUR, qui assume pendant toute la durée du bail la responsabilité d'employeur, devra se conformer et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, ordonnances en vigueur et autorisations applicables aux Locaux, notamment et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la performance énergétique, la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation du travail, la sécurité, les règles définies par la norme européenne NF EN 12.845 Décembre 2004 (Installations fixes de lutte contre l'incendie – Systèmes d'extinction automatiques du type sprinkler – Calcul, installation et maintenance), les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR souhaiterait exercer une activité relevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), le PRENEUR s'engage à obtenir l'accord préalable du BAILLEUR avant le dépôt de tout dossier de demande au titre des ICPE (de type autorisation, déclaration ou encore enregistrement).

10.3. Mise en conformité des Locaux

Le PRENEUR devra déférer à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations visées supra article 10.2.2 à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes, le PRENEUR devant assurer à ses frais et sous sa responsabilité exclusive la mise en conformité de ses matériels et des Locaux, réaliser tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite reconduction.

Le PRENEUR devra faire vérifier, chaque fois que la réglementation l'exige, ses équipements et installations, notamment électriques, par un organisme agréé et d'apporter à celles-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce dans les trois mois suivant la communication du rapport de vérification.

10.4. Stores, plaques, enseignes et antennes

Aucun store, aucune plaque, enseigne, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble ne pourra être installé sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, de la copropriété s'il en existe, du droit des tiers ou autre.

Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessous à l'article 12 pour les travaux du PRENEUR.

Le PRENEUR devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux, ouvrages ou éléments d'ouvrages dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

10.5. Prescriptions diverses

Le PRENEUR devra notamment :

- Prévenir le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété ou de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux et dont il aurait pu avoir connaissance.
- S'abstenir de faire tout ce qui pourra nuire, par son fait ou celui de son personnel ou de ses clients ou visiteurs, la tranquillité et au bon ordre de l'Immeuble.
- N'embarasser ou n'occuper, même temporairement les parties de l'Immeuble non comprises dans la présente location. En cas de stockage à l'extérieur des Locaux non expressément autorisé par le BAILLEUR, le BAILLEUR se réserve le droit, quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée d'avoir à débarrasser les objets, et celle-ci restée sans effet, de procéder lui-même à l'enlèvement desdits objets, et cela aux frais exclusifs du PRENEUR.
Sauf stipulation contraire, le PRENEUR n'aura pas accès au local poubelle de l'Immeuble ni aux boîtes aux lettres installées dans les parties communes. Il devra en conséquence faire son affaire de l'acheminement de son courrier ainsi que de l'enlèvement des ordures. L'évacuation des ordures, déchets et emballages ne pourra jamais se faire par les couloirs ou parties communes de l'Immeuble, de même que les livraisons, ces opérations devant se faire par l'accès des lieux loués sur la rue.
- Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge supérieure à leur résistance et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'Immeuble.
- Faire supprimer sans délai les machines ou moteurs qui seraient installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou copropriétaires ou voisins.
- S'interdire d'exposer un objet à l'extérieur des fenêtres, portes ou murs extérieurs sans accord du BAILLEUR.
- S'interdire d'introduire, de stocker ou entreposer dans ses Locaux ou dans les Locaux communs des matières dangereuses, explosives ou toxiques et particulièrement aucun produit inflammable.
- S'interdire de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- S'abstenir de toute activité bruyante, dangereuse, incommode, polluante ou insalubre ; prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ; s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou polluants, ou susceptibles de boucher toutes canalisations.
- Prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.
- Veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

ARTICLE 11 : LOCATION-GERANCE - SOUS LOCATION - CESSION

11.1. Location-gérance

Le PRENEUR devra exploiter personnellement les Locaux et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Sauf autorisation préalable et écrite du BAILLEUR, il ne pourra donner son fonds de commerce en location-gérance.

Etant ici précisé que le PRENEUR restera en tout état de cause seul titulaire du bail en sa qualité de garant solidaire de l'exécution dudit Bail et restera ainsi tenu de l'ensemble des obligations du bail et notamment le paiement du loyer. Nonobstant son éventuelle absence d'exploitation personnelle, le PRENEUR disposera du droit au renouvellement de son bail commercial.

11.2. Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, de l'ensemble des Locaux est interdite.

11.3. Cession

La cession du présent bail seul est interdite.

Cependant, le PRENEUR a la faculté de céder son bail à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, après avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR et sous réserve que

l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise présente une surface financière au moins équivalente à celle du **PRENEUR**, lui permettant de faire face à l'ensemble des obligations mises à sa charge pendant toute la durée du Bail, éventuellement renouvelé, en ce compris les obligations de remise en état en fin de jouissance et des conditions d'honorabilité satisfaisantes au regard des dispositions du Code monétaire et financier, ce dont le **PRENEUR** devra justifier au **BAILLEUR** préalablement à la cession en fournissant tous documents nécessaires à cet effet et notamment, sans que cette liste soit limitative :

- Extrait K bis de moins de trois mois ;
- Statuts à jour ;
- Bilan des trois derniers exercices ;
- Situation professionnelle, économique et financière (origine des fonds, etc.) ;
- Eléments financiers permettant d'identifier la provenance des fonds liés à l'exécution du Bail ;
- Informations sur les revenus et le patrimoine (montant par type d'actif) ;
- Justificatif récent de l'identité et de domicile des personnes physiques ;
- Informations demandées sur les associés et représentant (s) de la personne morale ou personne(s) physique(s) ; et
- Liste récente des actionnaires / associés personnes physiques et copie de leur pièce d'identité.

En tout état de cause, le cessionnaire devra se conformer aux procédures de *Know Your Customer* et de lutte anti-blanchiment telles que celles-ci sont définies au Titre VI du Livre V du Code monétaire et financier.

Le **PRENEUR** s'engage à informer le **BAILLEUR** de tout projet de cession dès qu'il en aura connaissance, et en tout état de cause au moins trois mois avant la date prévue pour la prise d'effet de la cession

Le **PRENEUR** devra être à jour dans le règlement des loyers et charges préalablement à toute cession.

A la date de prise de possession des Locaux par le cessionnaire, un état des lieux d'entrée sera établi entre le cédant et le cessionnaire, en présence du **BAILLEUR**, étant précisé que l'obligation de remise en état des Locaux pesant sur le cessionnaire, ou les cessionnaires successifs, s'appréciera conformément aux dispositions du bail par référence au seul état des lieux d'entrée établi à la date de première mise à disposition des Locaux au **PRENEUR** d'origine, et ce nonobstant les états des lieux intermédiaires précités qui n'ont pour objet que d'informer le cessionnaire de l'état des Locaux au jour de la prise d'effet du contrat de cession.

Les Parties conviennent que la présente clause devra, à peine de nullité, être reproduite dans l'acte de cession, auquel devra être annexé l'état des lieux d'entrée établi avec le **PRENEUR** cédant au titre du présent bail. L'acte de cession devra également comporter un engagement du cessionnaire de restituer les Locaux dans un état conforme aux dispositions du bail par référence à l'état des lieux d'entrée établi avec le **PRENEUR** au titre du présent bail.

Conformément à l'article L.145-16-2 du Code de Commerce, l'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et/ou indemnités d'occupation, charges et accessoires et l'exécution de toute clause du présent bail pendant une durée de trois ans à compter de la date de cession et ce, même en cas de cessions successives.

Toutefois, par dérogation à l'article L.145-16-1 du Code de Commerce, les Parties conviennent que le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation, notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au cessionnaire en tant que débiteur principal, et sans qu'il soit tenu, en cas de défaut de paiement du cessionnaire, d'en informer le cédant ou les cédants successifs.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait remettre au **BAILLEUR** au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer payé. Cette garantie bancaire sera consentie au **BAILLEUR** pendant toute la durée du bail à compter de la date de cession.

La cession du présent bail devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel.

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte de cession, au moins quinze jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception. Un exemplaire original enregistré de cet acte lui sera remis sans frais dans le mois de la signature, le PRENEUR étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil.

Le cessionnaire devra verser le dépôt de garantie au BAILLEUR le jour de la signature de l'acte de cession, le dépôt de garantie détenu étant remboursé au cédant dans les conditions prévues à l'article 27.

Il est en outre précisé que la cession du bail par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds de commerce devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le PRENEUR dans les Locaux loués, telles que définies à l'article 4 ci-dessus, celles-ci constituant un tout indivisible.

11.4. Droit de préemption urbain

En outre, dans l'hypothèse où le droit au bail dont la cession serait envisagée serait inclus dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le cédant s'oblige à effectuer l'ensemble des obligations prescrites aux articles L.214-1 et R 214-1 et suivants du code de l'urbanisme, ou tout texte comportant des dispositions similaires.

Le cédant s'oblige, à peine de nullité de la cession, à produire au BAILLEUR les éléments justifiant l'accomplissement de la déclaration préalable prévue à l'article L.214-1 du code de l'urbanisme et de fournir, le cas échéant, la réponse du titulaire du droit de préemption.

La production de ces justificatifs doit intervenir, au plus tard, concomitamment à la signature de l'acte de cession.

Le cédant et le cessionnaire s'obligent solidairement envers le BAILLEUR à l'exécution de l'ensemble des obligations issues du présent contrat de bail, y compris dans l'hypothèse où la nullité de la cession serait poursuivie par le titulaire du droit de préemption.

11.5. Droit de préemption du BAILLEUR en cas de cession du fonds de commerce

En cas de cession du bail par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds de commerce, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préemption. Le PRENEUR devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée ainsi que les lieu, jour et heure prévus.

La réalisation de cette cession ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au BAILLEUR, en même temps que la notification, à peine de nullité de la cession, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et notamment les contrats de travail ainsi que sur la personnalité des co-contractants.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le BAILLEUR avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le PRENEUR de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai de deux mois pour exercer le droit de préemption dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les Parties que cette notification vaut offre irrévocable de vente aux conditions qui y sont contenues. Dès lors que le BAILLEUR aura manifesté son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR, dans les mêmes formes en conformité du droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du BAILLEUR.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de Procédure Civile.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements éventuels.

ARTICLE 12 : TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Le PRENEUR s'engage à effectuer, dans les conditions du présent article, tous travaux d'aménagement locatifs et autres nécessaires, quand bien même il s'agirait de travaux de conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité, ou la réglementation du travail, ou de mises aux normes.

Le BAILLEUR se réserve le droit de mettre en œuvre la clause résolutoire prévue au présent bail à défaut pour le PRENEUR de procéder à la réalisation de ses travaux d'aménagement locatif dans les délais et conditions prévues aux présentes.

Préalablement à la réalisation desdits travaux, le PRENEUR devra obtenir l'agrément du BAILLEUR, dans le respect de la procédure prévue à l'article 16.

Le PRENEUR devra en outre justifier de l'obtention des autorisations suivantes :

- a) Assemblée générale de l'AFUL (Travaux affectant les parties communes)
Dans le cas où, l'immeuble serait soumis au régime de l'AFUL, et pour les travaux affectant les parties communes, le PRENEUR devra obtenir l'autorisation préalable soit du Syndic provisoire si la copropriété n'est pas encore née, soit des copropriétaires réunis en assemblée générale.

En ce cas, le PRENEUR devra se rendre à l'assemblée générale de l'AFUL, tenue de délibérer sur la demande d'autorisation d'exécution des travaux du PRENEUR, pour présenter aux copropriétaires la nature des travaux projetés.

Si ces travaux nécessitent la convocation d'une assemblée générale extraordinaire, les frais de convocation resteront alors à la charge du PRENEUR sur production de l'appel de fonds du Syndic.

En toute hypothèse, le PRENEUR devra communiquer lors de sa demande tous les plans et descriptifs des travaux envisagés.

- b) Autorisations administratives

Le PRENEUR s'engage à mettre tous les moyens en œuvre afin d'obtenir à son nom les autorisations administratives éventuellement nécessaires à la réalisation des travaux, dans les meilleurs délais (constitution du dossier par un architecte compétent, dépôt du dossier dans les délais impartis, réactivité aux demandes éventuelles et complémentaires de l'administration, etc...)

Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées.

A défaut de respecter le délai susvisé, le PRENEUR versera au BAILLEUR, en sus des loyers et accessoires courants, une indemnité par jour calendaire de retard égale à un jour du loyer hors taxe et accessoires.

Ces travaux d'aménagement locatifs devront enfin être réalisés dans les conditions prévues ci-après à l'article 16.

En tant que de besoin, il est rappelé que les loyers et charges sont exigibles à compter de la date de prise d'effet du bail et le demeureront pendant la durée de réalisation des travaux.

ARTICLE 13 : ENTRETIEN - REPARATION - TRAVAUX

Les stipulations qui suivent, et notamment celles visées aux articles 13.1., 13.2. et 13.3. s'entendent à l'exception des dépenses limitativement énumérées à l'article R145-35 du Code de Commerce.

13.1. Le PRENEUR devra, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, (i) maintenir l'intégralité des Locaux ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeubles par destination, en parfait état d'entretien et de réparations locatives, et (ii) effectuer tous remplacements, réfections, réparations, mises aux normes qui s'avéreront nécessaires pour quelque cause que ce soit, y compris la vétusté ou la force majeure, le tout même s'il s'agit de travaux imposés par l'Administration et/ou résultant d'une nouvelle réglementation adoptée en cours de bail, ou même encore de travaux ou réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

13.2. Le PRENEUR aura la charge de toutes les réparations afférentes aux Locaux.

13.3. Le PRENEUR devra notamment faire entretenir, réparer et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations et équipements spécifiques à son usage personnel tels que climatisation, ventilation, gaine d'extraction, installations électriques et téléphonique, câblages informatiques ou autres, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, revêtement de sol, boiseries, conformément aux normes en vigueur afin de les maintenir en cours de bail et de les rendre en fin de bail, aux normes et en parfait état d'utilisation.

Il prendra à sa charge la réparation des dégradations sur les biens loués, qu'elles soient causées par lui-même ou par un tiers, identifié ou non identifié, et renonce à l'application de l'article 1755 du Code Civil. Tout remplacement se fera obligatoirement à l'identique, sauf accord préalable, exprès et écrit du BAILLEUR.

13.4. Dans l'hypothèse où les biens loués seraient dégradés par les véhicules livrant le PRENEUR, ce dernier s'engage à réparer les dégâts et à en supporter le coût.

13.5. Le PRENEUR souscrira auprès des organismes agréés des contrats annuels de vérification des installations électriques, des extincteurs, de la climatisation et de chauffage, de ventilation, de gaine d'extraction et se conformera aux prescriptions de ces organismes. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien nécessaires et s'engage à en fournir copie au BAILLEUR sur simple demande de celui-ci et fournira chaque année au BAILLEUR le rapport de ces organismes.

13.6. Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le BAILLEUR entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place, lesdites prestations et travaux, le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR. Il est convenu qu'en cas d'urgence, le BAILLEUR sera dispensé du délai de trente (30) jours susvisé.

13.7. Il devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment pour sa déclaration aux assureurs.

13.8. Il devra, à ses frais et sans délais, déplacer son mobilier et déposer tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux

G ag SW

décidés par le BAILLEUR et/ou la copropriété de l'immeuble.

13.9. Le PRENEUR sera responsable des accidents causés par et à ses équipements.

13.10. Le PRENEUR prendra toutes précautions contre le gel.

13.11. Dans tous les cas où il s'avérerait indispensable d'entrer dans les lieux pour cause de sinistre qui semblerait avoir sa source dans les Locaux, et si le PRENEUR ne pouvait être joint, le BAILLEUR ou l'organisme chargé de la gestion de l'immeuble sont formellement autorisés à pénétrer dans les Locaux sans formalité autre que d'en aviser par tous moyens le PRENEUR dans les plus brefs délais aux fins de tenter de remédier aux causes du sinistre.

ARTICLE 14 : REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE - TRAVAUX DU BAILLEUR

14.1. Le PRENEUR devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations, ravalement, réfection, rénovation, modification, agrandissement et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble à l'initiative du BAILLEUR et/ou de la copropriété, s'il en existe, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient la nature, l'importance et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

14.2. Le PRENEUR supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance de ses Locaux et l'exploitation de ses activités, quand bien même la durée de ces travaux excéderait vingt et un jours, sauf à exercer personnellement un recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu, sans que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

14.3. Le PRENEUR devra par ailleurs laisser le BAILLEUR ou toute entité en charge du foncier faire toute modification des Parties Communes, ceci sans recours contre le BAILLEUR et sans baisse de loyer, ni indemnité. A cet égard le BAILLEUR conserve la faculté de réaliser toute construction, addition, surélévation, toutes modifications des accès et liaisons, toute modification ou extension des parties communes et privatives de l'immeuble (à l'exception des Locaux), ainsi que, le cas échéant, toute modification du ou des états descriptifs de division en volume et/ou règlements de copropriété. Le PRENEUR déclare renoncer en conséquence au bénéfice des dispositions de l'article 1723 du Code civil.

Il en ira de même pour toute intervention mandatée par le BAILLEUR ou au titre d'une mise en jeu des garanties décennale, de bon fonctionnement ou de parfait achèvement des articles 1792 à 1792-6 du Code civil dont bénéficie le BAILLEUR au titre de l'immeuble, pour les désordres, malfaçons, défauts de finition ou de conformité relevant des garanties précitées.

Le BAILLEUR s'engage à exercer tous recours relatifs aux désordres relevant des garanties légales des constructeurs énoncés aux articles 1792 à 1792-6 du Code civil dues au BAILLEUR par les entreprises chargées de réaliser les Travaux de Construction.

14.4. Le BAILLEUR et/ou le syndicat des copropriétaires, s'il en existe, aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature pouvant même desservir d'autres parties de l'immeuble et qui traversent les lieux loués.

Le PRENEUR devra laisser traverser ses Locaux par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires à la desserte de ses Locaux, d'autres Locaux de l'immeuble ou des parties ou éléments d'équipements communs de l'immeuble.

Le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour que les travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus soient réalisés de façon à gêner le moins possible l'exploitation du PRENEUR.

14.5. Il est rappelé que les modalités d'exécution de tous travaux affectant les parties communes nécessitent l'accord préalable du syndicat des copropriétaires réuni en assemblée générale, dans le cas où l'immeuble serait détenu en copropriété. En cas de difficulté ou de retard dans l'obtention

d'un tel accord, le PRENEUR s'interdit de rechercher le BAILLEUR en réparation du préjudice, quel qu'il soit, qui pourrait en résulter pour lui, le BAILLEUR ne pouvant encourir une quelconque responsabilité, eu égard aux contraintes de la réglementation applicable aux convocations et aux tenues des assemblées générales de copropriété.

ARTICLE 15 : GARDIENNAGE

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux, même s'il est institué un système collectif de gardiennage.

Tout système individuel d'alarme sonore, visuel ou mixte ne pourra être installé par le PRENEUR que s'il est conforme en tout point à la réglementation en vigueur, y compris l'agrément exprès des autorités compétentes, si ce dernier est requis.

ARTICLE 16 : TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

16.1. Le PRENEUR ne pourra opérer dans les Locaux aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement de mur, aucune création ou suppression de surfaces, et plus généralement aucune modification des installations d'origine de même qu'aucune intervention en façade de l'immeuble, sans le consentement préalable et écrit du BAILLEUR et/ou de la copropriété, s'il en existe, à qui les descriptifs et les plans devront être préalablement soumis.

16.2. Des travaux ne pourront être exécutés dans les Locaux, que sous les conditions cumulatives suivantes :

- Autorisation préalable et écrite du BAILLEUR ou son mandataire sur le projet de travaux, dont les plans et descriptif lui auront été adressés préalablement par LRAR par le PRENEUR,
- Obtention préalable et définitive des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- Souscription par le PRENEUR des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur,
- Information de l'architecte ou des services techniques du BAILLEUR par le PRENEUR ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution et compte-rendu de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés.

L'autorisation du BAILLEUR ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du PRENEUR tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le PRENEUR s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le BAILLEUR de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du BAILLEUR, celui-ci pourra exiger que les lieux loués soient remis, aux frais du PRENEUR, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent bail.

Les travaux devront être exécutés dans les règles de l'art et menés à bonne fin par le PRENEUR et à ses frais, risques et périls exclusifs.

16.3. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés par des entreprises ayant les qualifications professionnelles requises, sous réserve de l'approbation préalable du BAILLEUR, et sous la surveillance du BAILLEUR ou du maître d'œuvre du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR. Le BAILLEUR restera étranger à tout contrat intervenu entre le PRENEUR et ces entreprises. Dans l'hypothèse où l'ampleur de tels travaux nécessiterait une étude technique préalable, un contrôle, ou le visa d'un cabinet d'expertise ou d'un bureau de contrôle qualifié, afin de s'assurer notamment que ces travaux n'affecteront pas la pérennité de l'immeuble dont

dépendent les Locaux, les honoraires d'un tel cabinet seront à la charge du PRENEUR.

- 16.4. Tous les travaux, embellissements, améliorations et installations, y compris le cas échéant ceux qui pourront être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR dans les Locaux en cours de bail resteront à la fin du bail ou lors du départ du PRENEUR en cas de résiliation anticipée du bail, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité aucune. Toutefois, le BAILLEUR se réserve le droit, en fin de jouissance, de demander le rétablissement des lieux, en tout ou en partie, dans leur état primitif, aux frais exclusifs du PRENEUR.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

16.5. Climatisation et ventilation

Le cas échéant, le PRENEUR devra préalablement à la réalisation des travaux relatifs à la ventilation et/ou à la climatisation adresser un dossier descriptif desdits travaux au BAILLEUR.

Le cas échéant, le PRENEUR supportera tous les frais concernant l'aménagement et l'entretien de ventilation et/ou de climatisation et fera son affaire personnelle des autorisations nécessaires.

16.6. Abonnements et réseaux fluides : Electricité / Télécommunications / Gaz / eau

Le PRENEUR devra, à ses frais, raccorder son local au « local technique basse tension » de l'ensemble immobilier, réservé à cet effet, ou à défaut au coffret de coupure d'alimentation en façade, et ce après avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires conformément à la notice commerce en Annexe 2.

ARTICLE 17 : GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le PRENEUR s'engage à maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériels, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, des charges et des accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges découlant du présent bail.

ARTICLE 18 : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PRENEUR prendra toutes les mesures nécessaires ou celles prescrites en la matière par la loi et les règlements en vigueur afin de préserver les Locaux, à tout moment, de toute forme de pollution de l'environnement.

Si, d'une façon ou d'une autre et par acte du PRENEUR, de ses représentants ou cocontractants, l'environnement est pollué, pollution qui aurait des suites nuisibles pour la propriété du BAILLEUR (terrain ou immeuble), le PRENEUR en sera tenu responsable et il fera exécuter, à ses frais exclusifs, tous les travaux nécessaires afin de mettre fin à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences, pour éviter que des dommages persistants ne soient apportés à la propriété du BAILLEUR.

Au moment où cette pollution est constatée, soit le PRENEUR dédommage le BAILLEUR pour tous les contrôles et frais nécessaires pour déterminer si toutes les conséquences nuisibles de cette pollution sont éliminées ou pour constater quelle pollution est encore présente (sur ou dans la propriété du BAILLEUR), soit le PRENEUR fait lui-même le nécessaire pour l'établissement de rapports d'environnement par des experts notoirement reconnus.

Dans ce dernier cas, le PRENEUR sera également tenu d'éliminer, à ses frais, toutes les conséquences nuisibles découlant de cette pollution. Il est expressément convenu que la mise en œuvre par le PRENEUR de cette obligation de remise en état, même si elle aboutit à un résultat supérieur à l'obligation de restitution prévue par l'article 1731 du Code civil, ne pourra donner lieu à aucune créance au profit du PRENEUR.

En fin de bail, le PRENEUR confirmera par écrit qu'aucune pollution ne s'est produite ou que si une quelconque pollution s'est produite, toutes les conséquences nuisibles sont éliminées définitivement.

Le BAILLEUR se réserve le droit de faire contrôler la déclaration du PRENEUR par un expert de l'environnement, désigné d'un commun accord. Si, suite à ce contrôle, une forme quelconque de pollution est constatée du fait du PRENEUR, ce dernier en sera tenu responsable et fera exécuter tous les travaux nécessaires soit pour y mettre fin, soit pour éliminer toutes les conséquences nuisibles, afin d'éviter des dégâts persistants à la propriété du BAILLEUR.

Sauf constat contraire de l'expert, le PRENEUR sera dès lors déchargé de ses responsabilités.

ARTICLE 19 : RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR ne puisse être recherché.

ARTICLE 20 : INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le BAILLEUR ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble. Le BAILLEUR n'est pas tenu de prévenir le PRENEUR des interruptions, sauf s'il en a été lui-même averti.

ARTICLE 21 : DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES - EXPROPRIATION

21.1. Destruction totale ou partielle des Locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR (incendie, explosion, sinistre quelconque quel qu'en soit l'origine, etc.), le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil et ce sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas de destruction partielle, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, la présente convention ne sera pas résiliée et continuera de produire ses effets.

En conséquence et sous réserve des décisions du BAILLEUR et le cas échéant de la copropriété, et des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour remettre les Locaux en état dans un délai maximum de deux ans et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur.

Pendant toute la durée de la remise en état des Locaux partiellement détruits, le PRENEUR acquittera régulièrement le montant de son loyer en principal et accessoires et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les indemnités correspondantes.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au BAILLEUR et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avérerait impossible, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilière restant acquis au BAILLEUR.

Dans tous les cas, le PRENEUR fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurances, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction des Locaux et des travaux susvisés.

9 04 50

Le PRENEUR renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du BAILLEUR, en ce qui concerne cette privation de jouissance.

21.2. 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.

ARTICLE 22 : VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra donner accès, dans les lieux loués, au BAILLEUR, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Pendant une période de douze mois précédant la date effective du départ du PRENEUR, le BAILLEUR aura le droit de mettre aux nombres, emplacements, dimensions de son choix, tous panneaux, enseignes, écriteaux destinés à publier la mise en vente ou en location des Locaux et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables, sous peine de dommages-intérêts.

ARTICLE 23 : RESTITUTION DES LOCAUX

23.1. Avant de déménager, le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des marchandises, mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer, indemnités d'occupation, charges et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions et impôts à sa charge, y compris de la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Tous travaux, agencements ou installations de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le BAILLEUR, qu'il s'agisse de travaux de finition, d'aménagement, d'amélioration, de modifications ou de réparation réalisés par le PRENEUR, deviendront la propriété du BAILLEUR par voie d'accession au départ du PRENEUR des LOCAUX LOUES, si bon semble au BAILLEUR, sans indemnité d'aucune sorte.

23.2. Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en parfait état d'entretien et de toutes réparations, et dans leur configuration d'origine, sauf accession du BAILLEUR dans les conditions prévues à l'article 16.4, et débarrassés de toute pollution et de tout déchet. Dans tous les cas, les éventuels déchets qui, contre toute attente, se trouveraient encore dans les Locaux resteraient la propriété du PRENEUR qui conservera la responsabilité et la charge financière de leur enlèvement. Enfin, le PRENEUR s'engage à s'acquitter le cas échéant avant l'expiration du bail des obligations mises à sa charge par la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et à en justifier au BAILLEUR.

23.3. Trois mois au plus tard avant l'expiration du bail ou lors du départ effectif du PRENEUR, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement à un constat de l'état des Locaux, état qui constituera un pré-état des lieux et qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail ou de libération des Locaux si elle est différente, sous le contrôle du maître d'œuvre du BAILLEUR, dont il supportera les honoraires.

A la date d'expiration du bail ou de libération des Locaux si elle est différente, les parties établiront un état des lieux de sortie contradictoire, au sens de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations visées au pré-état des lieux dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant des dites réparations et notifiera au PRENEUR les devis envisagés. Dans les quinze jours de la notification desdits, le PRENEUR devra indiquer au BAILLEUR par LRAR sa position sur ceux-ci et en cas d'accord, et en régler le montant au

BAILLEUR.

Si le PRENEUR ne manifeste pas sa position ou son opposition 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.

Dans le cas où les travaux de remise en état ne seraient pas achevés pour le terme du bail, le PRENEUR devra payer au BAILLEUR une indemnité au titre de l'immobilisation des Locaux, pour la durée nécessaire aux travaux et réparations ci-dessus évoqués. L'indemnité sera calculée *pro rata temporis* sur la base du double du loyer du dernier trimestre, charges comprises.

ARTICLE 24 : ASSURANCE - RECOURS

24.1. Assurance du PRENEUR

24.1.1. Le PRENEUR fera assurer auprès de compagnies notoirement solvables et autorisées à assurer sur le territoire français :

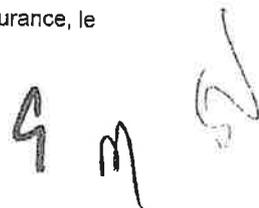
- Ses risques liés à l'occupation de locaux (risques locatifs : incendie, dégâts des eaux, ...)
- Ses meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises, ainsi que les agencements et embellissements y compris ceux considérés comme immeubles par destination, en valeur à neuf, pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité et notamment contre les risques suivants :
 - Incendie
 - Explosions, implosions
 - Foudre
 - Electricité et accidents d'ordre électrique
 - Tempête, ouragan, grêle, trombe, tornade, cyclone,
 - Poids de la neige
 - Dégâts des eaux, gel
 - Infiltrations toiture / terrasse / vitrage
 - Refoulement d'égouts
 - Vol y compris les détériorations suite au vol
 - Vandalisme, malveillance, sabotage,
 - Bris de glace
 - Attentats, grèves, émeutes, mouvements populaires
 - Catastrophes naturelles, événements naturels
 - Risques complémentaires tels que perte d'exploitation, perte d'usage, troubles de jouissance
 - Chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
 - Chocs de véhicules terrestres,
 - Frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaievements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des Biens,
 - Honoraires d'experts à concurrence du barème de l'UNION PROFESSIONNELLE DES EXPERTS.
- Sa responsabilité civile qu'il pourrait encourir du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel et couvrant pour un montant suffisant les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux voisins et aux tiers.

En outre, le PRENEUR souscrira une police couvrant le risque « environnement » dans l'hypothèse où sa police responsabilité civile exclurait ce risque.

24.1.2. Les polices d'assurances devront comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR, son mandataire ou ses assureurs.

24.1.3. Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances pendant la durée du bail et ses éventuels renouvellements, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au BAILLEUR à tout moment de son occupation, sur simple demande du BAILLEUR et pour la première fois à son entrée dans les lieux.

Faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices d'assurance, le



BAILLEUR se réserve le droit soit d'y faire procéder et de réclamer au PRENEUR le remboursement des primes correspondantes soit de résilier le présent bail.

Le PRENEUR s'engage à faire mentionner dans les polices d'assurance que la résiliation de celles-ci ne pourra avoir effet que quinze jours après notification par l'assureur au BAILLEUR, de la possibilité pour ce dernier de s'exécuter au lieu et place du PRENEUR. En tout état de cause, le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR de la résiliation des polices assurances dans un délai de quinze jours.

- 24.1.4. Le PRENEUR s'engage à faire connaître au BAILLEUR tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux Locaux.

Au cas où l'activité du PRENEUR entraînerait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les colocataires, soit pour les copropriétaires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu de supporter personnellement les surprimes payées, tant par le BAILLEUR que par les colocataires, copropriétaires ou voisins et en tout cas, de garantir le BAILLEUR contre toute réclamation d'autres locataires, copropriétaires ou voisins.

- 24.1.5. Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à son assureur, d'une part et au BAILLEUR, d'autre part, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

Il devra notamment et dès qu'il en aura connaissance prévenir le BAILLEUR ou son mandataire des accidents qui pourraient survenir dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi, il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner.

Il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

- 24.1.6. De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toutes compagnies d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues au BAILLEUR.

- 24.1.7. Le PRENEUR sera tenu de laisser libre accès des lieux au BAILLEUR et aux assureurs du BAILLEUR, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir. Le PRENEUR sera également tenu de laisser libre accès des lieux au BAILLEUR et aux assureurs du BAILLEUR en cas de survenance d'un sinistre.

- 24.1.8 Le PRENEUR s'engage à équiper les Locaux d'extincteurs conformes à la réglementation générale en vigueur ainsi qu'aux éventuelles réglementations particulières liées à son activité. Il s'engage également à s'assurer du maintien en bon état de fonctionnement desdits extincteurs par un contrôle effectué au moins une fois par an par une société agréée à cet effet.

- 24.1.9 Assurances spécifiques relativement aux travaux réalisés par le PRENEUR

Toute opération d'aménagement, d'extension ou de réparation pouvant s'analyser en la réalisation de travaux de construction au sens de l'article L 241-1 du Code des assurances - dans les limites des exclusions énumérées à l'article L 243-1-1.1 dudit Code - devra donner lieu à la mise en place de garanties d'assurance pour couvrir les risques spécifiques à la construction tant en cours de chantier, qu'après réception.

En conséquence le PRENEUR s'engage si nécessaire selon le type et la nature de travaux, à souscrire les polices d'assurance suivantes :

I - Une police « Tous Risques Chantier » respectant au minimum les conditions suivantes :

- La prise en charge des travaux de réparation des dommages matériels, y compris d'incendie ou d'explosion, pouvant affecter les travaux neufs.
- La garantie devra notamment ne pas être subordonnée à la mise en jeu de la responsabilité des intervenants, lesquels auront chacun la qualité d'assuré.
- La couverture devra être acquise pendant la durée des travaux jusqu'à la réception ou prise de possession et, postérieurement, pendant une période de maintenance d'un an.
- La somme assurée devra être suffisante pour permettre à tout instant une remise en état des constructions.
- La garantie devra être étendue aux dommages matériels causés aux existants du fait de la réalisation des travaux neufs.

Le montant des garanties souscrites devra être compatible avec l'importance des risques encourus par les existants du fait de la réalisation des travaux neufs, hors dommages par incendie, foudre, explosion couvert par une police multirisque.

La police sera souscrite tant pour son compte que pour le compte du BAILLEUR.

II - Une Police de Responsabilité Civile Travaux :

Cette police aura notamment pour objet de garantir les conséquences pécuniaires des dommages de toutes natures, corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non, causés aux Tiers ou au BAILLEUR, engageant sa responsabilité civile du fait des travaux, et ce, aussi longtemps que sa responsabilité peut être recherchée.

La police sera étendue aux dommages causés aux parties anciennes de la construction sur, contre, sous ou dans lesquelles sont exécutés les travaux ainsi qu'aux biens mobiliers s'y trouvant, notamment par accident, incendie, explosion, eau ou vol.

III - Une police "Dommages-Ouvrage" telle que prévue par les Articles L.242-1, L 243-1-1 et A.243-1 Annexe II du Code des Assurances :

Garantissant sans franchise et sans recherche préalable de responsabilité :

- Le préfinancement, à hauteur du coût définitif de la construction, des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'Article 1792-1 du Code Civil, ainsi que,
- Le préfinancement des travaux de réparation des dommages matériels entraînant la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables visée à l'Article 1792-3 du Code Civil,
- Les dommages immatériels consécutifs à un dommage matériel subis par le propriétaire et/ou l'occupant.
- Les dommages consécutifs aux travaux neufs causés aux existants, hormis ceux qui totalement incorporés dans l'ouvrage neuf en deviennent techniquement indivisibles et relèvent des garanties obligatoires.

Le montant des garanties souscrites devra être compatible avec l'importance des risques encourus par les existants du fait de la réalisation des travaux.

- La police sera souscrite tant pour son compte que pour le compte du BAILLEUR.

IV - Une police "Responsabilité Décennale des Constructeurs Non Réalisateurs" telle que prévue par les Articles L.241-2, L.242-2, L 243-1-1 et A.243-1 Annexe I du Code des Assurances :

Garantissant la responsabilité de l'assuré lorsqu'elle est engagée à raison des dommages matériels à la construction au sens des Articles 1792 et 1792-2 du Code Civil.

Le contrat devra être étendu à l'étendue à la responsabilité de l'assuré :

- Au titre des dommages matériels entraînant la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables visée à l'Article 1792-3 du Code Civil,
- Au titre des dommages immatériels consécutifs à un dommage matériel subis par le propriétaire et/ou l'occupant et garanti par la police.
- Au titre des dommages consécutifs aux travaux neufs causés aux existants, hormis ceux qui totalement incorporés dans l'ouvrage neuf en deviennent techniquement indivisibles et relèvent des garanties obligatoires.

La police sera souscrite tant pour son compte que pour le compte du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à transmettre au BAILLEUR :

Avant le début des travaux :

- Les attestations d'assurance établies par un assureur, correspondant aux polices ci-dessus énoncées.

Dans les douze mois après réception des travaux :

- Les attestations définitives DO/CNR certifiant notamment du paiement intégral de la prime définitive,
- Copie de l'entier dossier technique remis à l'assureur DO/CNR.

24.2. Assurance du BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

- Les Locaux en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, suivant l'article 525 du Code civil.

Contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants : Incendie et foudre, toutes explosions, dommages électriques, chutes d'aéronefs et objets aériens, chocs de véhicules, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, grêles, fumées, grèves, émeutes et mouvements populaires, actes de vandalisme et de malveillance, dégâts des eaux.

- Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers.
Les polices d'assurances devront comporter une clause de renonciation à recours contre le PRENEUR, son mandataire ou ses assureurs.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, avec les charges, la quote-part des primes résultant des polices souscrites par le BAILLEUR. Ce remboursement sera assujéti à la TVA.

24.3. Renonciation à recours

Le PRENEUR devra renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'Immeuble, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance, à la charge pour le PRENEUR de faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses Locaux,
- Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le BAILLEUR,
- En cas de modification ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage de l'Immeuble,
- Pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR aux employés de l'Immeuble,
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des Locaux ou des sous-sols, de fuites sur canalisation, d'infiltrations, au travers des toitures ou vitrage, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, d'inondation même par refoulement d'égout, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques,
- En cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, de l'eau, du gaz, de l'électricité, climatisation, ventilation ou toutes autres installations ou équipements collectifs pour un motif quelconque, le BAILLEUR n'étant pas au surplus tenu de prévenir le PRENEUR des interruptions,
- Si les Locaux comportent un local au sous-sol, le BAILLEUR ne saurait en aucun cas être tenu responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées,
- Pour toutes conséquences qu'elles qu'en soient pour le PRENEUR des travaux qui seraient à exécuter sur ou dans l'Immeuble (notamment les travaux de ravalement), sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, même s'ils entraînaient un trouble de jouissance pour le PRENEUR,

G. de S.

- En cas de troubles ou dommages subis du fait d'autres locataires même ceux mis en place par le BAILLEUR ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR,

ARTICLE 25 : ENVIRONNEMENT

25.1. Etat des risques naturels et technologiques (Etat des servitudes risques et d'information sur les sols)

L'article L.125-5 du Code de l'Environnement fait obligation au BAILLEUR de fournir à son PRENEUR un état des risques naturels et technologiques si l'immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat ou dans un secteur d'information sur les sols. Si tel est le cas, un état des risques naturels et technologiques établi sur un imprimé « état des servitudes risques et d'information sur les sols » établi en application des articles L. 125-5, L.125-6, L.125-7 et R. 125-23 à 27 du Code de l'Environnement est visé aux Conditions Particulières.

L'article L.125-5 du Code de l'Environnement fait par ailleurs obligation au BAILLEUR d'informer par écrit son PRENEUR de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en l'application des dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement. S'il existe de tels sinistres, ils sont visés aux Conditions Particulières.

25.2. Diagnostic de performance énergétique

Les Locaux étant mis à disposition du PRENEUR « coque brute » et s'agissant d'une première location après achèvement des Locaux, le BAILLEUR n'est pas en mesure de produire le diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu par l'article L 134-3 du code de la construction et de l'habitation et l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ce que reconnaît expressément le PRENEUR qui décharge le BAILLEUR de toute responsabilité.

Ce diagnostic de performance énergétique sera remis par le BAILLEUR au PRENEUR au plus tard douze mois après la date de prise d'effet du bail, ce que le PRENEUR accepte, sans recours contre le BAILLEUR.

25.3. Diagnostic Technique Amiante

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 1er juillet 1997, les dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique ne sont pas applicables au présent bail.

25.4. Performance environnementale

D'une façon générale, les Parties chercheront à améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'immeuble et/ou des Locaux et se concerteront à cette fin.

Le cas échéant, elles se concerteront pour le choix des travaux et/ou installations à réaliser :

- Pour améliorer la performance environnementale des Locaux ou de l'immeuble ;
- Et/ou pour répondre aux contraintes résultant de l'évolution de la législation ou de la loi Grenelle II.

Dans la mesure du possible, chaque partie communiquera à l'autre, sur demande, l'ensemble des données en sa possession, relatives à l'immeuble et/ou aux Locaux concernant les consommations énergétiques et les consommations de fluides ainsi que les émissions gaz à effet de serre ; elles se communiqueront notamment les consommations d'électricité, de gaz, d'eau, la gestion et le recyclage des déchets.

ARTICLE 26 : IMPREVISION-DIVISIBILITE

Aucune des parties ne pourra opposer à l'autre de changement de circonstances imprévisibles pour rediscuter les termes du présent bail, de sorte que les dispositions de l'article 1195 du Code civil sont écartées.

Enfin, il est convenu que le présent bail est autonome, tant sur le plan de la validité que de l'exécution,

de tout autre contrat, de sorte que les dispositions de l'article 1186 du Code civil sont également expressément écartées.

ARTICLE 27 : DEPOT DE GARANTIE

- 27.1. Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le PRENEUR versera à la date de signature du bail au BAILLEUR, un dépôt de garantie représentant un trimestre de loyer Hors taxes et Hors charges, soit la somme visée à l'article 44.9. des Conditions Particulières.
- 27.2. Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant la durée du bail : il ne sera pas productif d'intérêt au profit du PRENEUR ; il sera restitué au PRENEUR après remise des clés et paiement de tous les loyers et charges et de toutes les indemnités et pénalités dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, et sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état des Locaux loués au plus tard six mois après la fin du bail ou de son départ effectif des lieux loués, pour quelque cause que ce soit.
- 27.3. Il est expressément convenu que, dans le cas où, par l'effet de l'indexation prévue à l'article 7 ci-dessus, le loyer serait augmenté ou diminué, la somme versée au titre de dépôt de garantie sera également augmentée ou diminuée dans la même proportion, de sorte qu'il représente toujours un montant égal à un trimestre de loyer Hors taxes et Hors charges.
- 27.4. Les ajustements du dépôt de garantie seront effectués, de plein droit et sans formalité, chaque année lors du versement du premier trimestre de loyer.
- 27.5. En tout état de cause, le dépôt de garantie ne pourra être inférieur au quart du loyer total effectivement exigible au cours de l'année précédente.
- 27.6. En outre s'agissant d'une créance à l'encontre du BAILLEUR, elle est nécessairement connexe à toute créance née des présentes, dont pourrait exciper le BAILLEUR à l'encontre du PRENEUR et dès lors, dans l'hypothèse d'une sauvegarde, d'un redressement judiciaire ou d'une liquidation judiciaire, le BAILLEUR est fondé à compenser le montant de ce dépôt de garantie avec toutes sommes susceptibles de faire, dans son intérêt, l'objet d'une déclaration de créances, sans que la compensation ne modifie la nature de la créance et les éventuels privilèges attachés à cette créance. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'Administrateur ou le Mandataire Liquidateur, ès-qualité, aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie, à première demande du BAILLEUR.
- Par ailleurs, d'un commun accord entre les Parties, le BAILLEUR exercera sur le dépôt de garantie toutes les prérogatives prévues aux articles 2333 et suivants du Code civil.
- 27.7. En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le PRENEUR de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Enfin, en cas de revente des locaux loués par le BAILLEUR, le montant du dépôt de garantie en vigueur au jour de la vente et réglé par le PRENEUR sera transféré au nouveau propriétaire et donc nouveau Bailleur, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

ARTICLE 28 : DROIT DE PREFERENCE

Le PRENEUR reconnaît avoir pleine connaissance des dispositions de l'article L145-46-1 du Code de Commerce.

Ainsi dans l'hypothèse où la vente des Locaux par le BAILLEUR entrainerait un droit de préférence au profit du PRENEUR selon les termes stricts de l'article L145-46-1 du Code de Commerce, le PRENEUR renonce expressément à son droit de préférence.

Cette renonciation vaut à compter de la date de signature du présent bail.
Ce que le BAILLEUR accepte.

ARTICLE 29 : CLAUSE RESOLUTOIRE

29.1. A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et/ou accessoires à leur échéance exacte, ou de toute somme due au titre d'une révision de loyer ou d'un renouvellement du bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du bail ou en cas de manquement à une seule des obligations prévues par les textes régissant le bail et rappelés au présent bail, ou par les textes constituant le droit commun du louage et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même en cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

29.2. En cas de résiliation du bail ou d'expulsion du PRENEUR, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

29.3. Tous honoraires et frais de procédure, sommation, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution, ainsi que tous frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications qui pourraient être nécessaires seront à la charge du PRENEUR.

29.4. L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des Locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base d'une somme hors taxe égale au double du loyer + provision sur charges de la dernière année de location. Elle sera due jusqu'à complet déménagement, évacuation des Locaux tant par lui-même que par tout occupant de son chef, restitution des clés et exécution complète de l'ensemble des travaux de remise en état dont il pourrait demeurer redevable à l'issue du Bail.

29.5. A défaut de paiement de toute somme due en vertu du bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance impayée sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de cette échéance, majoré de 10 % à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

En outre, toute somme due en vertu du bail, qui ne serait pas payée trois (3) jours ouvrables après son échéance, porterait intérêt au taux EURIBOR majoré de 400 points de base, ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

29.6. En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura la faculté distincte, quinze (15) jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par tout prestataire de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

ARTICLE 30 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux.

ARTICLE 31 : FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Le PRENEUR reconnaît et accepte que le présent bail est conclu entre lui-même et tous tiers à qui le BAILLEUR transmettrait le bénéfice du Bail et/ou la propriété des Locaux, sous quelque forme que ce soit, et notamment en cas de substitution de tout tiers dans les droits et obligations du BAILLEUR, en cas de cession de contrat ou en cas de vente de la propriété des Locaux.

Ce tiers se verrait alors céder à son profit tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette cession d'ores et déjà acceptée par le PRENEUR n'entraîne novation au présent Bail, le BAILLEUR cédant étant alors libéré de toute obligation à l'égard du PRENEUR pour l'avenir et n'étant par conséquent pas tenu solidairement à l'exécution du Bail.

ARTICLE 32 : CLAUSE ANTI CORRUPTION

Dans le cadre de la présente Convention et de ses suites, les Parties s'engagent formellement à n'offrir ou n'accorder à un tiers, quel qu'il soit, ni ne chercher, n'accepter ou ne se faire promettre, directement ou indirectement, pour lui-même ou pour une autre partie, aucun don, cadeau ou paiement, aucune rémunération ou avantage d'aucune sorte constituant, ou pouvant constituer, une pratique illicite ou de corruption.

Tout acte de cette nature sera un motif suffisant et légitime pour justifier la résiliation immédiate, sans préavis et sans indemnité du contrat, sans préjudice pour l'une des Parties d'engager à l'encontre de la Partie défaillante toute procédure appropriée pour obtenir réparation du préjudice découlant d'une telle pratique.

ARTICLE 33 : LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT

Le PRENEUR s'engage à respecter les textes législatifs et réglementaires relatifs à l'identification des clients ("know your customer") dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et aux délais de paiement, et en règle générale applicables à sa qualité et/ou à ses activités et s'engage ainsi à transmettre sans délai au BAILLEUR et par les modalités de transmissions usuels, les éléments d'information et de documentation relatifs à son identification (notamment par la production, pour les personnes morales de la copie des statuts, extraits k-bis, liste des associés, et pour les personnes physiques de la copie de la carte d'identité) et, le cas échéant, de tout bénéficiaire effectif de la relation d'affaires, ainsi que tout document nécessaire à l'exécution des obligations de vigilance en application des dispositions des articles L. 561-5 et suivants du Code monétaire et financier.

Modalités de paiement

L'attention de chacune des Parties est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du code Monétaire et Financier ;
- il peut être imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds.

Origine des fonds

Le Preneur effectuera le paiement du prix du loyer au moyen de ses fonds propres ou au moyen de fonds empruntés auprès d'un établissement financier reconnu.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 574-4 du Code Monétaire et Financier, tels que modifiés par l'ordonnance numéro 2009 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont le Preneur reconnaît avoir parfaite connaissance, il déclare :

- que les fonds perçus par lui ne le seront pas dans le but de commettre une infraction passible d'une peine privative de liberté ou de participer au financement du terrorisme.
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.

ARTICLE 34 : DONNES PERSONNELLES :

Les termes utilisés dans la présente clause ont le sens qui leur est donné dans le règlement européen 2016/679 (le « RGPD »).

Dans le cadre du présent mandat, le Mandataire traite de données à caractère personnel (les « Données Personnelles » ou « DP ») en tant que :

a) responsable du traitement, lorsqu'il traite des DP relatives aux représentants du Mandant, notamment aux fins de (i) gérer la relation contractuelle avec le Mandant, (ii) gérer la comptabilité et la facturation, (iii) développer et gérer ses propres bases de données de prospects et clients et (iv) se conformer à leurs obligations légales, y compris les obligations de «Know Your Customer» (KYC) ; et
b) sous-traitant, lorsqu'il traite des DP pour le Mandant afin d'exécuter ses obligations contractuelles pour la durée du contrat. Les DP comprennent (i) des données d'identification et les coordonnées du Mandant et des potentiels preneurs qui envisagent de prendre à bail le bien objet du présent mandat; (ii) des données financières ; (iii) le contenu des communications échangées. Lorsqu'il agit en tant que responsable de traitement sous (a), le Mandataire s'engage à traiter les données conformément à la législation sur la protection des données applicable. Le Mandataire délègue son devoir d'information au Mandant, qui accepte de s'assurer que ses représentants dont les données sont traitées par les Mandataires soient informés de ce traitement conformément à la législation sur la protection des données applicable.

Lorsqu'il agit en tant que sous-traitant sous (b), le Mandataire confirme qu'il :

- a) traitera les DP uniquement sur les instructions documentées du Mandant, sauf si le Mandataire est tenu de traiter ou transférer les DP en vertu des lois de l'Union Européenne (« UE ») ou de l'un de ses États membres (« EM ») ;
b) s'assurera que toute personne agissant sous son autorité et qui a accès aux DP s'engage à la confidentialité ou est soumise à une obligation légale de confidentialité ;
c) mettra en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour assurer un niveau de sécurité adapté aux risques présentés par le traitement ;
d) n'engagera pas un autre sous-traitant ;
e) à la demande du Mandant [et à ses frais], l'assistera raisonnablement, pour (i) répondre aux demandes des personnes concernées exerçant leurs droits sous le RGPD, et (ii) s'assurer du respect de ses obligations conformément aux articles 32 à 36 du RGPD ;
f) (i) supprimera ou (ii) renverra les DP au Mandant et supprimera les copies existantes, à la résiliation du contrat et au choix du Mandant, sauf droit des Mandataires de conserver une copie de ces données dans la mesure où leur conservation est requise en vertu des lois de l'UE ou de l'un de ses EM ; et
g) fournira, à la demande du Mandant [et à ses frais] les informations nécessaires pour démontrer la conformité au présent article ainsi que permettre et contribuer aux vérifications et inspections effectuées par le Mandant ou un autre contrôleur mandaté par le Mandant.

Le Mandataire est habilité à transférer les DP vers un pays situé en dehors de l'Espace Economique Européen en conformité avec la législation sur la protection des données applicable. Le Mandant devra de temps à autre signer ces documents et accomplir les actes que le Mandataire peut raisonnablement exiger pour assurer la conformité d'un tel transfert de DP.

Pour plus d'informations concernant la façon dont la SCCV COURBEVOIE MINIMES traite les DP en tant que responsable de traitement, consulter la Notice Protection des Données accessible via le site internet <https://data-privacy.realestate.bnpparibas>.

Les personnes concernées peuvent exercer leurs droits directement sur le site <https://data-privacy.realestate.bnpparibas> ou contacter le Data Protection Officer de BNP PARIBAS REAL ESTATE: Par courrier à l'adresse : A l'attention du Data Protection Officer, BNP PARIBAS REAL ESTATE, 167 quai de la bataille de Stalingrad, 92 867 Issy-les-Moulineaux Cedex, France
Par email à l'adresse : data-protection.officer@realestate.bnpparibas.

ARTICLE 35 : FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction des présentes sont à la charge du PRENEUR et sont fixés à la somme indiquée à l'article 42.1. des Conditions Particulières.

ARTICLE 36 : ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU BAIL

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord des Parties.

Il annule et remplace tout autre accord ou acte antérieur qui aurait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux.

ARTICLE 37 : MODIFICATIONS - TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin. Ainsi, le fait pour le BAILLEUR de ne pas se prévaloir d'un manquement par le PRENEUR à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre partie le respect de l'obligation en cause.

ARTICLE 38 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes :

- Le BAILLEUR fait élection de domicile en son siège social.
- Le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.

ARTICLE 39 : CONCLUSION DU CONTRAT

Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, sachant que le manquement au devoir d'information pouvait entraîner son annulation.

Elles sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil qui dispose que :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

ARTICLE 40 : INDIVISIBILITE DU BAIL – INEXECUTION

40.1. Indivisibilité

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR.

En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès (ou dissolution), l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Les Parties conviennent toutefois que si la validité de tout ou partie de l'une des clauses du bail devait être remise en question, cela n'affecterait pas la validité du reste de la clause ou du Bail, qui continuera à s'appliquer entre les Parties.

40.2. Inexécution

Les Parties renoncent par les présentes aux dispositions des articles 1219, 1220, 1223 et 1226 du Code civil.

La présente clause s'entend sans préjudice du recours judiciaire dont disposerait la Partie non défaillante, laquelle conserve la faculté de recourir au juge en cas de manquement 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 29 du Bail, laquelle demeurera applicable en tout état de cause, ce que le PRENEUR reconnaît.

TITRE 3. CONDITIONS PARTICULIERES

Bien que le bail comporte des Conditions Générales et des Conditions Particulières, les Parties reconnaissent que l'ensemble des conditions du bail ont été négociées de bonne foi, de façon globale et cohérente, aucune clause n'ayant été soustraite à la discussion, les négociations ayant ainsi conduit à un accord global satisfaisant chacune des Parties.

ARTICLE 41 : DEFINITION DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX

41.1. Désignation de l'immeuble

- Adresse : 25/35 rue des Minimes - 40 rue du Moulin des Bruyères - Volume 13 - à COURBEVOIE (92400)
- Statut juridique : Division en volume

41.2. Désignation des Locaux à leur achèvement

- Localisation dans l'immeuble : RDC Commerce n°2

Les parties communes de l'Ensemble Immobilier étant nécessaires à l'exploitation des locaux et à l'activité du Preneur dans les locaux, les Parties sont convenues que les surfaces précitées incluent une quote-part des parties communes de l'Ensemble Immobilier et qu'elles constituent, ensemble avec les surfaces privatives du Preneur, la surface exploitée par le Preneur au sens de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce (ensemble les « Locaux »).

Les plans demeureront ci-après annexés (annexe 1 : Plan).

Toute erreur dans la désignation ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance et à l'état des Locaux tels qu'ils se composent, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et dispense le Bailleur d'une plus ample désignation, les estimant conformes à l'usage auquel il les destine.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux forment un tout unique et indivisible.

- Consistance : un local commercial
- Surface : 197 m² (dont 161 m² en rez-de-chaussée et 36 m² de mezzanine)

Il est précisé que les Locaux sont mis à disposition du PRENEUR, neufs, bruts de décoffrage, bruts de béton, fourreaux de fluides en attente.

41.3. Les surfaces des Locaux s'entendent en m² utiles.

41.4. Tolérance de surface : 5%.

ARTICLE 42 : DUREE DU BAIL

42.1. Durée

- Durée initiale du bail : 9 années.

42.2. Dates de référence

- Date prévisionnelle d'achèvement des Locaux : 4^{ème} trimestre 2021
- **Prise de possession à la remise des clés dans les 3 mois de l'Achèvement**
- Date de prise d'effet du bail : Au jour de la signature du procès-verbal de prise de possession qui sera régularisé entre les Parties.

ARTICLE 43 : DESTINATION

Usage exclusif de Boulangerie-Pâtisserie artisanale, sandwicherie à consommer sur place ou à emporter.

D'une façon générale, le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la destination ou la nature des Locaux ; il ne pourra sous aucun prétexte les modifier, même momentanément, et devra se

G 17 W

conformer à ses frais aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur et à venir.

ARTICLE 44 : CONDITIONS FINANCIERES

44.1 Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges, de **57 280 euros** (cinquante-sept mille deux cent quatre-vingt euros).

Ce loyer est calculé sur les bases unitaires suivantes :
- 320 € par m² HT/HC/an (mezzanine pondérée à 50%)

Toutefois le BAILLEUR autorise au PRENEUR un loyer la première année de 50 120 euros hors taxes et hors charges (cinquante mille cent vingt euros) soit 280 € par m² HT/HC/an et la deuxième année de 53 700 euros hors taxes et hors charges (cinquante-trois mille sept cent euros) soit 300 € par m² HT/HC/an.

Les parties communes de l'Ensemble Immobilier étant nécessaires à l'exploitation des Locaux et de l'activité du Preneur dans les Locaux, les Parties sont convenues que les surfaces susmentionnées incluraient une quote-part des parties communes de l'Ensemble Immobilier et constitueraient, dans la commune intention des Parties, avec les surfaces privatives occupées par le Preneur, la surface exploitée par le Preneur, au sens de l'article L.145-40-2.

De convention expresse entre les parties, la surface susvisée est prise en compte pour le calcul du loyer et devra être prise en compte pour la fixation du loyer lors des éventuels renouvellements du Bail.

44.2 Exigibilité du loyer

Le loyer, outre les charges, taxes et prestations, sera payable par trimestre et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

44.3 Indexation du loyer

44.3.1 Le loyer stipulé ci-dessus à l'article 6.1. sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) (base 115.79 au 4^{ème} trimestre 2020) publié trimestriellement par l'INSEE.

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

44.3.2 Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera automatiquement de plein droit, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

44.3.3 Si l'indice ci-dessus cessait d'être publié, un nouvel indice serait reconstitué à partir des barèmes officiels de conversion publiés par l'INSEE.

A défaut d'indice légal de remplacement, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un mandataire commun désigné par les Parties ; faute d'accord entre les Parties sur le nom du mandataire, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le juge des référés auquel compétence est expressément attribuée à cet effet. L'avis du mandataire liera les Parties.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du Bailleur à la présente convention (précision étant ici faite que seul le Bailleur pourra se prévaloir des sanctions attachées au caractère essentiel et déterminant de la présente clause).

44.4 Modalités de paiement du loyer et de ses accessoires

G A

Le loyer et ses accessoires seront payables par prélèvement bancaire sur le compte bancaire ouvert au nom du Bailleur, dont les références sont communiquées séparément au Preneur.

Les prélèvements devront être effectués valeur premier jour ouvrable du terme exigible.

44.5 Imputation des paiements

Par dérogation expresse 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,
- dépôt de garantie et réajustement,
- régularisation annuelle des charges,
- provision pour charges,
- loyer ou indemnité d'occupation (par priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement).

44.6 Fiscalité du loyer

Le Bailleur ayant opté pour le régime de la TVA, le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer et des charges, le montant de la TVA dont le bailleur serait ou deviendrait redevable au titre du présent contrat, ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si pour une raison quelconque, le Bail devait être légalement assujéti à une autre taxe, et notamment la contribution sur les revenus locatifs ou toute autre taxe qui lui serait substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

44.7 Avantages commerciaux

A titre commercial, le Bailleur consent au Preneur les avantages exceptionnels suivants.

44.8 Franchise de loyer

Le Bailleur consent au Preneur une franchise exceptionnelle de loyer d'une durée de **5 mois** à compter de la date de prise d'effet du Bail à titre purement commercial

Cette franchise porte exclusivement sur le loyer principal hors charges et hors taxes, de telle sorte que les charges et taxes dues pendant la période de franchise seront exigibles dans les conditions prévues infra articles 8 et 9. La franchise est justifiée par l'ensemble des charges et conditions découlant du Bail, en particulier les conditions de loyer.

Elle sera définitivement acquise au Preneur à l'expiration du Bail.

Elle ne sera pas applicable aux renouvellements éventuels du Bail.

44.9 Dépôt de garantie

Montant d'origine : **14 319 euros**

44.10 Indexation

- Date d'indexation : à la date d'anniversaire de prise d'effet du Bail.

44.11 Montant prévisionnel des charges pour la première année civile

- Provision sur charges trimestrielle : **3 349 euros**
- Taxe foncière et T.O.M : inconnu du BAILLEUR
- Taxe sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage : inconnu du BAILLEUR

ARTICLE 43 : HONORAIRES DE REDACTION D'ACTE

43.1. Honoraires de rédaction d'acte

Chacune des parties gardera à sa charge les frais respectivement engagés en vue de la rédaction, de la mise au point et de la négociation du Bail.

ARTICLE 44 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (Etat des servitudes risques et d'information sur les sols)

Il est annexé aux présentes (**Annexe 3 : ERP**) l'état des risques naturels et technologiques, établi sur un imprimé « Etat des servitudes risques et d'information sur les sols », tel que prévu par les articles L.125-5, L.125-6, L.125-7 et R.125-23 à 27 du code de l'environnement, dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

En tant que de besoin, le BAILLEUR déclare en outre qu'à sa connaissance (i) les Locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances pendant la période où il en a été propriétaire et (ii) qu'il n'a pas été lui-même informé de sinistres de cette nature lors de l'acquisition des Locaux.



Fait en Trois (3) exemplaires,

A

par Mme Brillant

Le *15/04/2021*

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Annexes :

- Annexe 1 : Plans
- Annexe 2 : Notice commerce sommaire
- Annexe 3 : Documents relatifs à l'Etat des risques et pollutions
- Annexe 4 : Extrait de l'Etat descriptif de division relatif aux commerces
- Annexe 5 : Répartition des charges
- Annexe 6 : Procédure de raccordement à l'électricité