# BAIL COMMERCIAL
# -
# ZAC La Beurrerie
# ARGENTAN - 61200
# -
# Local n° 6A - ECOMIAM

**Entre les soussignées :**

La société dénommée **« ARGENTAN INVEST »**, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €uros, dont le siège social est à BOULOGNE-BILLANCOURT (Hauts-de-Seine/92100), 123 rue du Château, identifiée au SIREN sous le numéro 830 108 072 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Représentée par **Madame Audrey CASTELLANI**, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** », d'une part,

**Et :**

La société dénommée **« AUDERE »**, Société par Actions Simplifiée à associé Unique au capital de 166 600 €uros, dont le siège social est à TOURS (Indre-et-Loire/37000) 26 rue Henri Barbusse, identifiée au SIREN sous le numéro 811 563 345 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS,

Représentée par **Monsieur Loïc LE BORGNE**, Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

La société AUDERE, représentée par Monsieur Loïc LE BORGNE agissant au nom et pour le compte d'une société en cours de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Cette nouvelle société, en cours de constitution, reprendra les engagements de la société AUDERE comme cela est stipulé à l'article B.10.1 des présentes.

Ci-après dénommée le « **Preneur** », d'autre part,

Ensemble dénommées les « **Parties** »,

**Il a été préalablement exposé ce qui suit :**

Le Bailleur est propriétaire d'un Ensemble Commercial d'une surface de 7 020 m² soumis au régime de la copropriété de la cellule n° 6A sis à ARGENTAN (Orne/61200), Zone Commerciale de la Beurrerie, Rue la Gravelle (ci-après désigné indifféremment « Ensemble Immobilier » ou « Immeuble ») que le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale.

**En conséquence, les Parties sont convenues de ce qui suit :**

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés (les « **Locaux** »).

Le présent bail (le « **Bail** ») est soumis aux **Conditions Générales** définies au chapitre A ci-après et aux **Conditions Particulières** définies au chapitre B ci-après (ces dernières prévalant sur les premières en cas de contradiction).

Le Bail et ses annexes constituent l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte qui avait pu être conclu antérieurement entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux Loués. Le Preneur s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur de tous documents, informations, plaquettes ou autres relatifs aux Locaux Loués et à l'immeuble, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance et qui n'ont aucune valeur contractuelle ce qu'il reconnait et accepte.

# A – CONDITIONS GENERALES

Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations et formalités édictées par les lois et règlements, et notamment les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et les textes pris pour leur application, ainsi que les stipulations de tous règlements applicables à l'Immeuble (règlement de copropriété, règlement intérieur, cahier des charges applicable à l'Ensemble Immobilier, statuts d'associations syndicales libres, etc.).
De convention expresse, les règles visées à l'alinéa qui précède seront considérées comme faisant partie intégrante des présentes Conditions Générales.
Il est également convenu que les clauses du Bail, dans la mesure où elles dérogent aux règles supplétives édictées par les lois et règlements, prévaudront sur celles-ci.

Il est enfin convenu que nonobstant la référence, dans le texte du Bail, à des articles de lois ou règlements régissant le statut des baux commerciaux, le Preneur ne pourra se prévaloir dudit statut que s'il en remplit toutes les conditions.

## A.1 – DUREE

Le présent Bail est consenti pour une durée de douze (12) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de prise d'effet indiquée aux Conditions Particulières.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur, en l'état de la réglementation du statut des baux commerciaux, dispose, sauf convention contraire, d'un droit

unilatéral de résiliation triennale pendant le cours du Bail, de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations, à charge pour lui d'en aviser le Bailleur conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce.

En cas de renouvellement du Bail, celui-ci interviendra pour une période de douze (12) années. Il en sera de même pour les éventuels renouvellements successifs.

# A.2 – LOCAUX

## A.2.1 – Description

### A.2.1.1 – Désignation

1. Les Locaux sont désignés aux Conditions Particulières et figurent sur le ou les **plan(s) ci-annexé(s)**.

Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux pour les avoir soit visités, soit précédemment occupés, les accepter dans l'état où ils se trouvent et tels qu'ils s'étendent et se comportent, les trouver dans les conditions matérielles nécessaires à l'usage auquel il les destine et vouloir expressément faire son affaire de leur éventuelle mise en conformité avec les lois et règlements et le cas échéant de leur adaptation à son activité.

En conséquence, le Bailleur ne garantit ni l'état des constructions, ni l'adaptation des Locaux à l'activité du Preneur, les Parties admettant que l'obligation de délivrance du Bailleur est remplie par la seule remise des Locaux dans son état actuel, le Preneur déclarant l'avoir fait auditer par ses techniciens et le déclarer conforme à la destination du Bail.

2. Aucune erreur dans la désignation, la superficie ou la contenance, même si elles sont mentionnées aux Conditions Particulières ou dans des documents annexés ou extérieurs au Bail, ne pourra justifier une diminution ou augmentation de loyer ni une indemnité de part ou d'autre, les Parties entendant se référer à la consistance des Locaux tels qu'ils existent, et le Preneur déclarant les accepter tels quels.

Le Preneur reconnaît ici expressément que la totalité de la superficie mentionnée aux Conditions Particulières constituera une surface utile à son exploitation commerciale et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de loyer ou d'indemnité d'occupation, sans correctif de quelque nature que ce soit et sans pondération.

Une différence entre la superficie réelle des Locaux et la superficie éventuellement mentionnée aux Conditions Particulières ne pourra justifier une diminution ou une augmentation du loyer que si elle excède cinq pour cent (5 %). Le cas échéant, l'ajustement du loyer se fera au prorata des surfaces, manquantes ou supplémentaires selon le cas, au-delà de la tolérance de cinq pour cent (5 %).

En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, une vérification aura lieu entre le géomètre du Preneur et celui du Bailleur ; cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée dans le mois de la prise de possession des Locaux. Les frais de cette expertise contradictoire seront intégralement à la charge du Preneur.

3. Il est en outre convenu que les Locaux forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

### A.2.1.2 – Diagnostics et informations techniques

A.2.1.2.1 – Amiante

Si les Locaux entrent dans le champ d'application de la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, il est convenu de ce qui suit.

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent Bail, le dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent Bail, et déclare avoir pris connaissance de son contenu.

En cas de travaux autorisés conformément au présent Bail, le Preneur devra les exécuter, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, après avoir pris toutes précautions et effectué toutes formalités préalables, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs. Il devra veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur applicables à un maître d'ouvrage, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

A.2.1.2.2 – Termites

Le Preneur déclare être informé de la réglementation relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites.

Il s'engage, dès qu'il aurait connaissance de la présence de termites dans les Locaux, à en faire la déclaration à la mairie de la commune du lieu de situation de l'Immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La déclaration précisera l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'Immeuble. Elle mentionnera les indices révélateurs de la présence de termites et pourra à cette fin être accompagnée de l'état parasitaire mentionné à l'arrêté du 10 août 2000 fixant le modèle. Elle sera datée et signée par le déclarant.

Le Preneur communiquera simultanément au Bailleur une copie complète de ladite déclaration et de ses annexes.

A la connaissance du Bailleur et sauf déclaration contraire de sa part mentionnée aux Conditions Particulières, il n'existe pas de termites ou autres insectes xylophages dans l'Immeuble dont dépendent les Locaux et celui-ci n'est pas, à la date de conclusion des présentes, situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme.

A.2.1.2.3 – Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est ci-annexé dans la mesure où les Locaux sont situés dans une zone pouvant être couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, en application des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement.

Le Bailleur déclare que les Locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des assurances), minières ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

A.2.1.2.4 – Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique établi conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation a été remis au Preneur avant la conclusion du Bail et est annexé au présent Bail.

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, à première demande de sa part et au moins une fois par an, copies de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie lui permettant d'effectuer ou d'actualiser ce diagnostic, ainsi qu'à laisser tous diagnostiqueurs missionnés par le Bailleur pénétrer dans les Locaux afin d'actualiser ce document s'il y a lieu.

A.2.1.2.5 – Etat prévisionnel et état récapitulatif des travaux

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce sont annexés aux présentes :

- Un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années précédant la date de signature du Bail précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser au cours des trois années suivant la date de prise d'effet du Bail assorti d'un budget prévisionnel (annexes) ;

- Le Bailleur communiquera au Preneur, dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

Il est à cet égard précisé que chacun des états prévisionnels des travaux communiqués par le Bailleur au Preneur en application de ce qui précède n'est ou ne sera communiqué qu'à titre informatif et ne saurait par conséquent constituer un engagement du Bailleur de réaliser tout ou partie des travaux ainsi visés.

A.2.1.6.6 – Annexe environnementale et Décret Tertiaire

a) Si les Locaux entrent dans le champ d'application de la réglementation relative à la production d'une annexe environnementale, demeurera annexé aux présentes, conformément à l'article L.125-9 du Code de l'environnement, une annexe environnementale. Ladite annexe devra retranscrire les informations que se doivent mutuellement bailleur et preneur sur les caractéristiques et systèmes du bâtiment et des locaux loués, leur consommation d'eau et d'énergie et la quantité des déchets produits.

b) L'attention des Parties est attirée sur les dispositions issues du Décret n°2019-771 publié le 23 juillet 2019, dit « Décret Tertiaire », entré en vigueur le 1er octobre 2019, pris pour application de l'article 175 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, « Loi Elan », fixant les modalités de l'obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire.

Dans le cadre de cette législation, les Parties peuvent être tenues de procéder à des actions de réduction de leur consommation énergétique, notamment par l'établissement d'un programme d'actions et par la transmission des données relatives à la consommation énergétique des Locaux en vue d'alimenter la plateforme numérique « OPERAT » (operat.ademe.fr) qui sera mise en place à cet effet.

Par conséquent, les Parties s'engagent à collaborer et à faire leurs meilleurs efforts afin de se transmettre mutuellement toutes les informations nécessaires au respect des dispositions susvisées.

Le Preneur déclare qu'il n'exercera aucune rétention d'informations utiles envers le Bailleur, étant ici précisé que la communication de ces informations ne pourra servir à d'autres fins que celles imposées par le Décret Tertiaire.

## A.2.2 – Prise de possession

La prise de possession des Locaux par le Preneur sera réalisée à la date prévue aux Conditions Particulières.

La prise de possession donnera lieu à l'établissement d'un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce.

Le Preneur prendra possession des Locaux dans l'état où il se trouvera à la date prévue.

## A.2.3 – Usage

Le Bailleur garantit au Preneur, à l'exclusion de toute autre garantie de l'état des Locaux, que la destination des Locaux est conforme aux règles du Code de l'urbanisme et que leur usage commercial est conforme au Code de la construction et de l'habitation.

### A.2.3.1 – Destination

Les Locaux sont destinés à l'usage exclusif mentionné aux Conditions Particulières.

Le Preneur devra y exercer de manière permanente une activité conforme à cette destination.

Celle-ci exclut toute autre utilisation de quelque nature, importance ou durée que ce soit, sauf accord préalable et écrit du Bailleur.

La destination contractuelle des Locaux n'implique de la part du Bailleur aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, ni aucune garantie quant à l'obtention par le Preneur de toute autorisation, quelle qu'elle soit, qui serait nécessaire pour l'exercice de tout ou partie de ses activités.

Le Preneur, qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du Bail, tous éléments utiles, fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de l'obtention et du maintien permanent de ces autorisations ainsi que du paiement de tous frais qui pourraient en découler ou de l'accomplissement de toutes formalités.

### A.2.3.2 – Règles d'occupation

Le Preneur devra utiliser les Locaux paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et aux clauses du Bail.

A.2.3.2.1 – Règlements généraux

a) Le Preneur devra respecter les charges et conditions du règlement intérieur et/ou de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'Ensemble Immobilier, ainsi que celles imposées par le Syndicat des copropriétaires ou tout autre organisme créé éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'Immeuble et/ou des immeubles voisins s'il en existe. Il se conformera à toutes modifications que le Bailleur pourra être amené à leur apporter dans le futur.

b) Le Preneur s'engage à exploiter les Locaux pendant les douze (12) mois de l'année sans interruption, ni fermeture annuelle, à l'exclusion des jours prévus pour inventaire, aux jours éventuellement fixés par le règlement intérieur, avec une amplitude horaire minimum telle que prévue le cas échéant au dit règlement intérieur.

c) Il est interdit de pratiquer dans les Locaux aucune forme de liquidation massive du stock, sauf dérogation écrite préalable et expresse du Bailleur, le Preneur devant alors justifier de l'obtention des autorisations administratives requises.

Le Preneur aura toutefois la possibilité d'effectuer des soldes autorisées dans les limites légales d'usage.

De même, toute vente aux enchères, même sur décision de justice sur quelque motif que ce soit, est interdite dans les Locaux.

d) A la fin de chaque mois, le Preneur devra communiquer au Bailleur dans un délai maximum de cinq (5) jours, le montant du chiffre d'affaires réalisé dans ou à partir des locaux au cours du mois écoulé. Ledit chiffre d'affaires s'entend hors taxes ; le Preneur garantit d'ores et déjà, sur l'honneur, la véracité de ce chiffre d'affaires.

e) Le Preneur ne devra pas :

- fixer de plaque, enseigne, store ou installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Ensemble Immobilier sans l'autorisation du Bailleur, de la copropriété et des services administratifs s'il y a lieu ;

- déposer des objets, paquets, effets mobiliers ou marchandises, ni faire aucun déballage dans les surfaces communes de l'Ensemble Immobilier ;

- faire supporter aux plafonds, planchers ou murs des Locaux une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous dommages, désordres ou accidents qui en résulteraient ;

- installer de moteurs (sauf matériels usuels de bureautique) dans les Locaux quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation spéciale et écrite du Bailleur, de la copropriété et le cas échéant des services des administrations concernées ;

- introduire des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité des Locaux et

des personnes, ou tous produits réglementés.

f) 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 autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, parasites dans les transmissions ou trépidations causés par lui ou par les appareils lui appartenant. Au cas, néanmoins, où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

g) Le Preneur ne pourra élever aucune réclamation en cas de dysfonctionnement, suppression, suspension temporaire ou réduction de fonctionnement des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, la climatisation, le restaurant interentreprises s'il en existe, et ce quelle qu'en soient la cause et la durée, sauf si ce dysfonctionnement était exclusivement imputable à un manquement avéré du Bailleur à ses obligations de diligence.

A.2.3.2.2 – Enseignes, antennes et paraboles

Le Preneur ne pourra poser enseigne, plaque, logos, autocollants, antenne ou parabole, stores, volets ou films réfléchissants, signalisation lumineuse et, en général, aucune installation quelconque intéressant ou modifiant l'aspect extérieur de l'Immeuble dans les parties privatives et communes, qu'après avoir obtenu l'autorisation expresse du Bailleur, et sous réserve du respect du règlement de copropriété et de toutes prescriptions administratives en vigueur.

A.2.3.2.3 – Parkings et aires de circulations

Le Preneur ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement.

Il utilisera ses emplacements pour y garer des véhicules particuliers de tourisme, à l'exclusion de tout autre usage.

Le Preneur s'interdit pour lui-même, pour son personnel et les personnes dont il est responsable, de faire usage du(des) parking(s) réservé(s) à la clientèle et dépendant de l'Ensemble Immobilier, en vue de favoriser au maximum la fréquentation et donc la prospérité de l'Ensemble Immobilier.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules et de leur contenu présent sur les emplacements de stationnement.

A.2.3.2.4 – Occupation personnelle des Locaux

Le Preneur devra occuper personnellement et exploiter en permanence les Locaux.

Il ne pourra ni les sous-louer, ni y domicilier ou se substituer aucune personne, même à titre gratuit, ni mettre son fonds de commerce en location-gérance, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui pourra le refuser sans avoir à en justifier la raison.

Dans le cas où les Conditions Particulières autoriseraient une ou plusieurs sous-location(s) partielle(s), l'acte ou les actes de sous-location devra(-ont) rappeler que les Locaux forment conventionnellement un tout indivisible dans la commune intention des Parties, et le Preneur devra se conformer à toutes les conditions de forme et de fond posées par le Bailleur et le cas échéant par la loi.

A.2.3.2.5 – Protection de l'environnement

Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Il s'engage à prendre toutes dispositions pour que son activité se fasse sans atteinte sur l'environnement.

Dans le cas où ses activités devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, le Preneur en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets. En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise et sans indemnité.

A.2.3.2.6 – Visite des Locaux

Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant, son architecte ou Bureau d'Etude Technique et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, les jours ouvrables et sous réserve d'en avoir averti le Preneur au moins quarante-huit heures (48 h) à l'avance et qu'ils ne troublent pas l'activité commerciale du Preneur ni la tranquillité des clients de ce dernier.

### A.2.3.3 – Enseigne

Le Preneur exploitera son activité à compter de la date de prise d'effet du Bail sous l'enseigne précisée aux Conditions Particulières. Cette enseigne a constitué pour le Bailleur un élément essentiel de son consentement au Bail en raison de sa qualité et de sa notoriété, ce que le Preneur reconnaît.

Toutefois, le Preneur pourra, au cours de sa jouissance des Locaux, modifier ladite enseigne sous réserve d'avoir obtenu l'agrément du Bailleur à la nouvelle enseigne. Cet agrément sera sollicité conformément à la procédure fixée aux alinéas 1, 3 et 4 de l'article A.5.2. ci-après. Il ne pourra être refusé par le Bailleur que si la nouvelle enseigne envisagée ne répond pas substantiellement aux critères de qualité et de notoriété de l'enseigne initiale.

## A.2.4 – Travaux

### A.2.4.1 – Renonciations

a) Le Preneur ne pourra, ni à l'entrée en jouissance, ni au cours du présent Bail, de ses prorogations ou renouvellements et jusqu'à la fin de son occupation, exiger du Bailleur aucuns travaux de quelque nature qu'ils soient (notamment d'aménagement, de réparations, remises en état, réfections ou remplacements, mise ou remise aux normes) ou pour quelque cause que ce soit y compris en cas de vices cachés ou pour cause de vétusté ou de force majeure, même s'ils sont imposés par des textes légaux ou réglementaires ou ordonnés par l'administration, que ce soit pour l'usage des

Locaux ou pour l'exercice de son activité, le tout à l'exception des travaux mis à la charge du Bailleur aux termes de l'article A.3.2.3.2 ci-après.
L'ensemble des travaux autres que ceux qui sont à la charge du Bailleur sera à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

b) Il ne pourra davantage de ces chefs réclamer au Bailleur d'indemnités ou de réductions de loyers ou charges, déclarant renoncer envers ce dernier à toute garantie ou réclamation.
Cette renonciation concerne tant les Locaux que les Parties communes et les équipements collectifs de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier ainsi que les abords de celui-ci.

c) De même, le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et l'environnement des Locaux loués.

**A.2.4.2 – Travaux du Preneur**

A.2.4.2.1 – Règles générales

a) Le Preneur pourra effectuer dans les Locaux, à ses frais et sous sa responsabilité, tous travaux d'équipement et d'installation nécessaires à son exploitation des Locaux, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'Immeuble, ni nuire à sa solidité, et à la condition d'avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite du Bailleur qui ne pourra la refuser que s'il justifie d'un motif légitime. Le Preneur s'engage à ne faire intervenir dans les Locaux que des entreprises possédant les qualifications nécessaires, et à en justifier à première demande du Bailleur.

b) Tous travaux et aménagements intérieurs comportant changements de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur qui pourra refuser cette autorisation sans avoir à en fournir le motif. En cas d'autorisation par le Bailleur, le Preneur devra solliciter et obtenir préalablement, en tant que de besoin, toutes les autorisations requises par la copropriété s'il en existe une, ainsi que par les règlements applicables, les frais correspondants étant à la charge du Preneur qui assumera alors toutes responsabilités relatives à ces autorisations et formalités et aux travaux consécutifs.

Le Bailleur pourra imposer le contrôle d'un architecte et/ou d'autres techniciens choisis par lui, et dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

c) Dans tous les cas, le Preneur s'oblige à remettre au Bailleur, avant de débuter tous travaux :

- Un descriptif des travaux qu'il envisage de réaliser,
- la copie de toutes demandes d'autorisations administratives et autres qu'il aura déposées ou entend déposer,
- la copie des polices d'assurances par lui souscrites, qui devront couvrir tous risques dont l'assurance est obligatoire et dans tous les cas sa responsabilité civile pour les travaux ainsi que la valeur des matériels et matériaux entreposés ou à installer, ainsi que les attestations de paiement des primes correspondantes.

En outre, dans le cas où les travaux envisagés par le Preneur toucheraient à des parties communes ou à des services ou éléments d'équipement collectifs, le Preneur sera tenu d'avoir recours aux entreprises acceptées par les services techniques du Bailleur ou de son mandataire, dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

En toute hypothèse, il est expressément convenu entre les Parties que l'autorisation du Bailleur et la surveillance des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon 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 à l'Immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

A.2.4.2.2 – Travaux dus par le Preneur

a) Le Preneur jouira des Locaux raisonnablement et les tiendra en permanence ainsi que leurs équipements et installations en parfait état d'entretien, de fonctionnement et de propreté. Il effectuera en outre à ses frais, pendant toute la durée du présent Bail, tous travaux de réparations, réfections, remplacements, vétusté, vices cachés, cas de force majeur mises ou maintien aux normes de quelque nature ou importance qu'ils soient, qui seraient nécessaires ou utiles, au fur et à mesure qu'ils le seront, sans aucune exception ni réserve, y compris ceux qui seraient dus à la vétusté ou encore qui seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements, mais à l'exception des travaux mis à la charge du Bailleur aux termes de l'article A.3.2.3.2 ci-après.

Le Preneur fera en particulier son affaire personnelle pendant toute la durée du Bail de la mise en conformité des Locaux et de leur maintien permanent en conformité à toutes les réglementations administratives et de police applicables à l'exploitation qui y sera exercée par lui, et notamment à la réglementation gouvernant les établissements recevant du public qui lui serait applicable.

b) Il se chargera également d'obtenir à ses frais et sous sa responsabilité les autorisations prescrites par les textes en vigueur et à venir pour l'exercice de son activité dans les Locaux.
Il se conformera à toutes les recommandations, prescriptions et injonctions de toutes administrations concernées de sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

c) Le Preneur aura, selon les cas, l'obligation d'effectuer ou de rembourser au Bailleur sa quote-part du coût de tous travaux, adjonctions, mises et maintien aux normes ou modification des Locaux et d'équipements qui seraient exigés par les lois et règlements, par l'administration ou par la copropriété pendant la durée du Bail, nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans les Locaux.

**A.2.4.3 – Obligation de souffrir certains travaux**

Le Preneur devra :

a) souffrir l'exécution de tous travaux quelconques, même de simples améliorations, que le propriétaire de l'Immeuble estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du Bail, dans les Locaux ou dans l'Immeuble et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux même si cette dernière excédait vingt et un jours ; toutefois, le Bailleur s'efforcera de limiter autant que possible la gêne qui pourra en résulter pour le Preneur et s'engage à assurer en ce cas une accessibilité normale aux Locaux.

b) supporter tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration et pour l'aménagement des parties privatives de l'Immeuble. Le Bailleur se réserve la faculté, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, d'apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant à l'aspect extérieur qu'à l'intérieur de l'Immeuble ;

c) déposer à ses frais et sans délai 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, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux ;

d) souffrir tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, quelles que soient l'importance et la durée de la gêne qui pourrait en résulter pour lui,

e) supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité et des fluides de chauffage et de conditionnement d'air, et des télécommunications.

Le Preneur devra s'entendre directement avec toutes les compagnies de distribution, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales résultant d'une modification par le Preneur devra être remboursé par le Preneur au Bailleur.

### A.2.4.4 – Inexécution des travaux dus par le Preneur

A défaut d'exécution par le Preneur de tout ou partie des travaux lui incombant en vertu des clauses qui précèdent, le Bailleur pourra, après mise en demeure restée infructueuse plus d'un mois, se substituer au Preneur et les faire réaliser par toutes entreprises de son choix, aux frais exclusifs de ce dernier et ce quel qu'en soit le coût, sans préjudice si bon semble au Bailleur de l'application de la clause résolutoire stipulée ci-après, et de tous frais consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des stipulations de la présente clause comme de ceux exposés pour la procédure.

### A.2.4.5 – Contrats d'entretien et de maintenance

Afin de garantir l'entretien courant, la sécurité et la pérennité de l'Immeuble, le Preneur devra, au choix du Bailleur, soit souscrire et renouveler tous contrats d'entretien et de maintenance des Locaux loués et de leurs installations et aménagements et en fournir copie au Bailleur dans le mois de son entrée en jouissance puis chaque année, soit rembourser au Bailleur le coût desdits contrats que celui-ci souscrirait lui-même.

Il devra faire contrôler, annuellement et à ses frais, le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires de toutes les installations équipant les Locaux, par un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie, et en justifier à première demande du Bailleur.
Il respectera les prescriptions contenues dans ces rapports et dans tous procès-verbaux de la Commission de sécurité ou encore dans toutes injonctions ou mises en demeure qu'il aurait reçues de la part de services administratifs et en justifiera à première demande du Bailleur.
Il communiquera spontanément et sans délai au Bailleur les documents visés à l'alinéa ci-dessus, et réglera tous travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

A défaut de souscription des contrats ci-dessus indiqués dans les délais impartis, le Bailleur pourra, dans les formes ci-dessus stipulées, conclure lui-même lesdits contrats avec les entreprises de son choix et exiger le remboursement de leur coût auprès du Preneur.

### A.2.4.6 – Accession – nivellement

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le Preneur, y compris les cloisons mobiles et ceux qui pourraient avoir été imposés par des dispositions législatives et réglementaires, deviendront, à la fin du présent Bail, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger au départ du Preneur et à ses frais la remise des Locaux en leur état initial, sauf pour les travaux qui auront été expressément autorisés par le Bailleur conformément aux stipulations de l'article A.2.4.2.1. et qui auront fait l'objet de la part du Bailleur d'une renonciation expresse à cette remise en l'état initial.

Le Preneur s'interdit de démonter ou enlever les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le Bailleur sans l'accord de ce dernier.

Néanmoins, il est expressément convenu que le transfert au Bailleur des risques et des charges relatifs aux agencements ne se produira qu'au départ du Preneur, de sorte que jusqu'à ce départ, le Preneur ou ses successeurs demeureront seuls tenus des travaux de toute nature (réparations, réfections, remplacements, mise aux normes, travaux demandés par l'administration, même nécessités par la vétusté) que lesdits agencements nécessiteraient, ainsi que de leur couverture d'assurance par des polices appropriées, et ce sans recours contre le Bailleur et afin que ce dernier ne soit pas recherché à leur sujet.

De plus, même si l'accession a eu lieu au profit du Bailleur par la cessation d'un bail antérieur, il est convenu qu'en cas de renouvellement ou de prorogation du bail, le Bailleur aura toujours le droit d'exiger du Preneur, à son départ, le rétablissement des Locaux, en tout ou partie, dans l'état antérieur aux travaux du Preneur, aux frais de ce dernier, le Bailleur se réservant en ce cas, en outre, le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires, ou le paiement par le Preneur d'une indemnité représentative de leur coût.

### A.2.4.7 – Etat de restitution des Locaux

Le Preneur s'engage à restituer les Locaux au Bailleur, à son départ, en parfait état de tous travaux à sa charge, de fonctionnement et de propreté, et libres de toute occupation et de tout encombrement.

A la date de libération des Locaux par le Preneur, il sera dressé, lui présent ou convoqué, un état des lieux de sortie.

En outre, si le Preneur a exploité dans les Locaux une installation classée pour la protection de l'environnement ou une activité susceptible de générer une pollution des Locaux ou de leur environnement, il sera procédé à la charge et aux frais du Preneur à l'établissement par un bureau d'études spécialisé à une étude de pollution, au vu des conclusions de laquelle le Preneur devra effectuer sans délai tous travaux nécessaires pour restituer les Locaux en parfait état de dépollution, ce dont il devra justifier par un constat de réalisation des travaux établi par un organisme officiel ou un laboratoire agréé.

Si, au vu dudit état des lieux, des travaux à la charge du Preneur se révélaient encore dus, ce dernier devra, dans le mois de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coûts établis, au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tous prestataires de son choix, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées sur lesdits devis ou estimations de coûts et, le cas échéant, ses éventuelles contre-propositions accompagnées d'autres devis établis par des entreprises qualifiées.

A défaut de réponse du Preneur dans ce délai, toute contestation de sa part sera éteinte et il sera de plein droit définitivement redevable au Bailleur du montant des sommes ainsi notifiées, ce qu'il accepte dès à présent.

En cas de contestation notifiée par le Preneur dans les forme, conditions et délai susvisés, l'indemnité sera, de convention expresse, fixée par un expert choisi d'un commun accord par les Parties ou, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble qui statuera à la requête de la plus diligente des deux.

L'expert désigné notifiera par lettre recommandée aux deux Parties ses conclusions chiffrées, et les Parties s'engagent dès à présent à accepter celles-ci sans aucun recours possible. Si des sommes sont dues par le Preneur, celui-ci devra s'en acquitter sous un mois entre les mains du Bailleur et les honoraires de l'architecte et de l'expert seront entièrement à sa charge.

Le Bailleur sera libre d'affecter comme bon lui semble la somme ainsi allouée qui constituera, de convention expresse, la réparation forfaitaire de son préjudice lié à l'état de restitution des Locaux. En outre, si des travaux imposent une immobilisation de l'Immeuble au-delà du terme du Bail, le Preneur supportera et réglera au Bailleur l'indemnité prévue à l'article A.3.3.

## A.3 – CONDITIONS FINANCIERES

### A.3.1 – Loyer

#### A.3.1.1 – Loyer de base initial

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base initial fixé à l'article B.4 des Conditions Particulières correspond à la valeur locative de marché des Locaux telle que déterminée par les Parties.
Il variera dans les conditions fixées aux articles ci-après.
Audit loyer s'ajouteront, à la charge du Preneur, la TVA en vigueur et/ou toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée, outre les impôts, taxes et charges définis à l'article A.3.2 ci-après, de manière que le loyer reste net et franc de tous frais et charges pour le Bailleur.

#### A.3.1.2 – Indexation

a) Le loyer de base tel que ci-dessus fixé sera indexé de plein droit chaque année à la date et en fonction de l'indice précisés aux Conditions Particulières.
La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du Bail.
Pour l'application de la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail. L'indice de comparaison sera celui correspondant au même trimestre de l'année suivante.

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

- Pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à l'indexation du loyer de base de l'année précédente ;
- Pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre civil de l'année suivante, selon le calcul suivant :

$$\text{Loyer de base indexé} = \frac{\text{Indice de comparaison} \times \text{loyer de l'année écoulée}}{\text{Indice de référence}}$$

Par exception, si au cours du Bail ou lors de son renouvellement le loyer venait à être modifié amiablement ou judiciairement et si cette modification prenait effet entre deux indexations, le jeu de la clause d'indexation serait adapté afin que la période de variation de l'indice ne soit jamais supérieure à la durée qui se sera écoulée entre la date de prise d'effet du nouveau loyer et la première indexation qui la suivra. L'indexation du loyer ainsi modifié devra en ce cas être calculée sur la base du rapport entre :

- le dernier indice connu au jour de la prise d'effet du nouveau loyer (nouvel indice de référence),
- et l'indice du même trimestre de l'année suivante (nouvel indice de comparaison)

Si pour une cause quelconque un loyer trimestriel ne pouvait être réajusté à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le Preneur paiera au Bailleur pour cette échéance un loyer égal au dernier loyer payé, qui revêtira alors un caractère provisoire. Le rajustement et par la suite le règlement de toute différence devra intervenir dès qu'aura pu être calculé le montant définitif de l'indexation.

b) Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indexation prévue au présent article ne pourrait plus s'appliquer en tout ou partie (par exemple en raison de la contrariété à une mesure législative ou règlementaire ou à une solution jurisprudentielle, ou en raison de la cessation de publication de l'indice) les Parties conviennent de lui substituer une nouvelle formule d'indexation conforme aux prescriptions de la loi et aussi proche que possible des conditions fixées ci-dessus.

c) A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter et/ou sur l'adaptation du jeu de la clause d'indexation dans l'un des cas prévus aux § a) et b) ci-dessus, les Parties s'en remettront à la décision d'un expert qui sera désigné la requête de la Partie la plus diligente par ordonnance du président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble.

L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire commun des deux Parties et rendra sous un mois un avis écrit dont, de convention expresse, les Parties s'engagent dès à présent à accepter les conclusions sans recours possible. Les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les Parties.

d) La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

**A.3.1.3 – Loyer de renouvellement**

En cas de renouvellement du présent Bail, le loyer de base du nouveau Bail sera, à défaut d'accord amiable, fixé à la valeur locative de marché des Locaux à la date d'effet du renouvellement et ce, de convention expresse, par dérogation aux articles L.145-33 et L.145-34 du Code de commerce et en tenant compte des stipulations ci-après :

1 – La valeur locative de marché sera, de convention expresse, calculée selon les modalités suivantes :

a) La valeur locative de marché sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers :

- Des prix librement débattus pour des locaux libres de toute occupation en première location,
- E**t ce,** en privilégiant, s'il en existe, les nouveaux loyers convenus au cours des douze (12) mois ayant précédé la date d'effet du renouvellement,
- Pour des biens immobiliers comparables et présentant, sauf à tenir compte des différences, les mêmes caractéristiques que celles des Locaux, ainsi que des équipements, services et dessertes en transports équivalents.

b) Dans les éléments de comparaison, seront pris en compte, les droits d'entrée assimilables à des suppléments de loyers.

c) Tous aménagements et travaux de modification, amélioration ou transformation seront pris en considération dans le calcul de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur réalisation, par dérogation expresse aux dispositions de l'article R.145-8 du Code de commerce ou de tout texte qui lui serait substitué, même s'il s'agit de travaux d'adaptation à la destination contractuelle.

2 – A défaut d'accord entre les Parties sur le montant du nouveau loyer, celles-ci s'engagent d'ores et déjà à s'en remettre sans aucun recours possible à l'avis d'un expert inscrit sur la liste des experts en gestion immobilière agréés par la Cour de cassation, qui sera désigné soit d'un commun accord entre elles, soit, à défaut, par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble saisi à la requête de la plus diligente d'entre elles.

L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire commun des deux Parties, à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix de vente selon les dispositions de l'article 1592 du Code civil, et rendra sous trois (3) mois un avis écrit dont, de convention expresse, les Parties s'engagent dès à présent à accepter les conclusions sans recours possible. Les frais et honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les Parties.

3 – Par dérogation expresse aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article L.145-34 du Code de commerce telles que modifiées par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, le Bailleur et le Preneur conviennent expressément que la variation de loyer découlant de la non-application des règles de plafonnement pourra conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent (10%) du loyer acquitté au cours de l'année précédente

En outre, il est expressément convenu entre les Parties que, pour chacun des éventuels renouvellements successifs du Bail, le loyer de base ne pourra en aucun cas être inférieur au dernier loyer facturé sur les Locaux.

4 – Les stipulations qui précèdent sont déterminantes de la volonté des Parties, sans lesquelles elles n'auraient pas conclu le présent Bail, et s'imposeront à tout expert amené à donner son avis sur le montant du loyer.

La présente clause n'interdira pas aux Parties d'exercer le droit d'option qu'elles tiennent de l'article L.145-57 du Code de commerce.

### A.3.1.4 – Droit d'entrée

Le montant du droit d'entrée payé par le Preneur au jour de la prise de possession des Locaux est fixé à l'article B.8 des Conditions Particulières.

## A.3.2 – Charges

Le loyer convenu entre les Parties ayant été déterminé en tenant compte des catégories et de l'importance des Charges que le Preneur a accepté d'assumer en sus du loyer en principal, celui-ci devra rester pour le Bailleur net desdites Charges, selon les termes et dans les limites, ci-après stipulés.

### A.3.2.1 – Règles générales

Au sens du présent article, le mot « Charges » désigne les charges, dépenses et coûts de fonctionnement et de gestion de l'Immeuble et des Locaux ainsi que les contributions, taxes et redevances y afférentes, facturées par le Bailleur au Preneur à hauteur de la quote-part définie à l'article A.3.2.2 ci-après.

Ces Charges comprennent des charges communes de l'Immeuble dont dépendent les Locaux et des charges spécifiques aux Locaux, telles qu'elles sont énumérées et précisées à l'article A.3.2.3 ci-après.

Elles sont indépendantes des charges personnelles que le Preneur acquitte directement pour son exploitation, telles que visées à l'article A.3.2.4 ci-après

### A.3.2.2 – Répartition des Charges communes

A.3.2.2.1 – La quote-part des Locaux dans les Charges communes est définie comme suit :

- si l'Immeuble dont dépendent les Locaux est en copropriété, et si ces derniers en constituent un ou plusieurs lot(s), la quote-part des charges dites communes imputables au Preneur correspondra, sauf dérogation aux Conditions Particulières, aux tantièmes qu'ils représentent dans les charges de copropriété en application du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ; ces tantièmes seront appliqués aux catégories de charges imputables au Preneur conformément aux règles ci-après ;

- si l'Immeuble dont dépendent les Locaux est en copropriété, et si ces derniers ne constituent qu'une partie d'un ou plusieurs lot(s), la quote-part des charges dites communes imputables au Preneur correspondra, sauf dérogation aux Conditions Particulières, à leur superficie rapportée à celle des autres locaux de l'Immeuble appartenant au Bailleur, en conformité des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce et des dispositions réglementaires prises pour son application; ce quotient

sera appliqué aux catégories de charges imputables au Preneur conformément à l'article A.3.2.3.1 ci-après ;

- Si l'Immeuble dont dépendent les Locaux n'est pas en copropriété et est loué en totalité au Preneur, la quote-part des charges dites communes imputables au Preneur, telles qu'énumérées ci-après, sera de cent pour cent (100%). ;

- Si l'Immeuble n'est pas en copropriété et n'est pas loué en totalité au Preneur, la répartition des charges entre les divers locaux de l'Immeuble est effectuée par le Bailleur en conformité des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce et des dispositions réglementaires prises pour son application, en fonction de la superficie des Locaux rapportée à celle des autres locaux de l'Immeuble.

Au sens du présent Bail, la superficie s'entend de la surface de plancher telle qu'elle est définie par le Code de l'urbanisme.

A.3.2.2.2 – Le Bailleur aura le droit de modifier la répartition des charges en cas de changement dans l'utilisation des installations, services ou équipements, de création d'installations, services, équipements ou Locaux nouveaux ou de modification ou suppression d'installations, de services, d'équipements ou de Locaux existants. Il aura le même droit dans le cas où la modification de la répartition des charges serait justifiée par une modification du règlement de copropriété, ou par un changement de la législation ou de la réglementation, ou par une utilisation spécifique par le Preneur d'installations et équipements collectifs entraînant des surcoûts notables d'entretien et/ou de consommations, ou en cas de modification des Locaux.

Il est précisé que les charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux dont la refacturation au Preneur par le Bailleur ne serait pas expressément interdite par la réglementation applicable seront de plein droit, refacturés au Preneur par le Bailleur selon les modalités détaillées à l'article A.3.4. ci-dessous, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

Il est convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où, pour quelque cause que ce soit, la prise en charge par le Preneur ou la refacturation à ce dernier de charges, impôts, taxes et redevances supportés par le Preneur venait à être interdite par la réglementation applicable, cette interdiction (i) sera, naturellement, limitée aux charges, impôts, taxes et redevances expressément visés par ladite réglementation, les autres charges, impôts, taxes et redevances restant pleinement refacturables au Preneur et (ii) ne prendra effet qu'à compter de l'entrée en vigueur de ladite réglementation. Ainsi, les charges, impôts, taxes et redevances concernés payés par ou refacturés au Preneur préalablement à l'entrée en vigueur de la réglementation précisée ne donneront pas lieu à remboursement par le Bailleur au Preneur

Les Charges spécifiques aux Locaux seront facturées au Preneur pour leur totalité.

En cours de bail, le Bailleur sera tenu d'informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier ainsi la répartition des charges, impôts, taxes et redevance entre les locataires de l'Immeuble.

Le Bailleur informera également le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

**A.3.2.3 – Charges communes**

**A.3.2.3.1 –** Le Preneur devra rembourser notamment au Bailleur à hauteur de sa quote-part, et dans la limite des dispositions légales et réglementaires impératives, les Charges communes ci-après :

1. Les dépenses ci-après afférentes aux parties d'utilité collective de l'Immeuble dont dépendent les Locaux (telles que définies ci-après) et nécessaires à leur exploitation :

   - Les coûts d'entretien et de maintenance de l'Immeuble, comprenant les travaux de réparations de toute nature, petites ou grosses, de ravalement, de réfections, de maintien aux normes et de mise aux normes, même nécessités par la vétusté, ainsi que les travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, mais à l'exception :
     - des dépenses de travaux qui resteront à la charge du Bailleur, telles qu'énumérées à l'article A.3.2.3.2 ci-après,
     - et, le cas échéant, des réparations couvertes par les garanties légales des constructeurs pendant la durée desdites garanties ;

   - Les coûts de maintenance, de rénovation et, si nécessaire, de remplacement des équipements et installations existants ;

   - Les dépenses de fonctionnement, de gestion, de sécurité, de sécurité incendie, de contrôles et de nettoyage (y compris les frais d'élimination et de tri des déchets) ;

   - Les dépenses visant à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales de l'Immeuble dont dépendent les Locaux ;

   - Les dépenses de décoration et/ou d'animation ;

   - Les frais et honoraires de syndic ;

   - Les charges de copropriété (syndicat de copropriétaires et/ou association syndicale ou foncière), le cas échéant (autres que les dépenses dont le Bailleur conserve la charge comme il est dit à l'article A.3.2.3.2 ci-après).

   - Les dépenses de consommation liées aux installations collectives (climatisation, chauffage, électricité, eau et plus généralement tous fluides) autres que celles qui font l'objet de comptages individuels par locataire.

Pour l'application du présent alinéa, il est convenu que les parties d'utilité collective de l'Immeuble dont dépendent les Locaux s'entendent de tous les éléments et de tous les équipements qui n'ont pas une utilité exclusivement spécifique à certains locaux, tels que les éléments structuraux de l'Immeuble (toitures, façades, murs porteurs, sous-sols), les surfaces et locaux communs (halls, terrasses, jardins, circulations, paliers, escaliers et voiries, locaux techniques, cours intérieures, espaces verts), les installations collectives (climatisation, chauffage, électricité, eau) ;

2. Les primes de polices d'assurances souscrites par le Bailleur et/ou par la copropriété ;

3. Les taxes foncières, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les taxes locatives relatives à l'Immeuble dont dépendent les Locaux (taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, de déversement à l'égout) ; la taxe annuelle sur les bureaux, sur les locaux commerciaux et sur les surfaces de stationnement si elle est exigible au titre de l'Immeuble dont dépendent les Locaux ; et tous autres impôts, contributions, taxes, redevances, actuels ou futurs, liés à l'usage de l'Immeuble et des Locaux ou à des services dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, le tout indépendamment de ceux dont le Preneur est le redevable légal et visés à l'article A.3.2.4 ci-après ;

4. Les frais de gestion juridique et technique, de gestion des sinistres et de gestion des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de sécurité de l'Immeuble dont dépendent les Locaux, exposés ou avancés par le Bailleur, plafonnées à cinq pour cent hors taxes (5% H.T.) du montant du loyer annuel hors taxes ;

5. Les honoraires des prestataires missionnés par le Bailleur ou son gestionnaire pour l'établissement et la mise à jour des diagnostics techniques de l'Immeuble, des Locaux et de leurs installations, pour l'amélioration de leurs performances énergétiques ou de leurs qualités environnementales et/ou pour la recherche d'économies de charges ou taxes ;

6. Les salaires et charges sociales du personnel de l'Immeuble, s'il en existe, affecté à la gestion, à la maintenance, à la sécurité et/ou au nettoyage de l'Immeuble dont dépendent les Locaux et de ses installations et équipements, et/ou les coûts exposés à ces titres pour l'intervention d'entreprises extérieures.

**A.3.2.3.2** – Seront à la charge du Bailleur les Charges ci-après :

1. Le coût des travaux et grosses réparations visés à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires qui y sont liés (à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, qui seront à la charge du Preneur) ;

2. Le coût des gros travaux destinés à remédier à la vétusté ou de mettre en conformité à la réglementation l'Immeuble dans lequel se trouvent les Locaux dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil

3. Les dépenses d'installation de gros équipements nouveaux en supplément de ceux existants (tels qu'installations photovoltaïques en toiture ou autres) ;

4. Les dépenses de rénovation lourde du bâti ;

5. Les honoraires liés à la gestion des loyers du local ou de l'Immeuble faisant l'objet du bail ;

6. La contribution économique territoriale du Bailleur relative à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE).

**A.3.2.3.3** – Charges spécifiques aux Locaux

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur, si ce dernier est amené à en faire l'avance, les coûts relatifs à l'entretien, à la maintenance, aux remises en état, aux remplacements et aux mises aux normes à l'intérieur des Locaux ou sur les parties des installations et d'équipement qui leur sont

spécifiques (que ces normes concernent la sécurité, l'hygiène, l'accessibilité, l'énergie ou l'environnement), le tout même si les travaux sont nécessités par la vétusté ou la force majeure, ou imposés par les lois et règlements ou prescrits par l'administration, mais à l'exception des travaux et réparations mis à la charge du Bailleur en vertu de l'article A.3.2.3.2 ci-dessus.

### A.3.2.4 – Charges personnelles du Preneur

Le Preneur acquittera directement, en outre, tous impôts, contributions (notamment sa Contribution Economique Territoriale, le cas échéant, relative à la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - CVAE), redevances et taxes, actuels ou futurs, additionnels ou en remplacement, dont il est le redevable légal au titre de son exploitation et de l'occupation des Locaux, de même que toutes dépenses personnelles d'abonnements, de consommations de fluides, ainsi que de maintenance ou de remplacement des installations et équipements techniques par lui mis en place dans les Locaux. Il sera tenu de toutes charges de ville, de police, de voirie et d'environnement.

Le Preneur devra justifier du paiement de ces dépenses lui incombant directement à première demande du Bailleur et en tout cas huit jours au moins avant son départ des Locaux de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Le Preneur s'oblige à transmettre au Bailleur, chaque année, copie de toute déclaration de surface de vente qu'il sera amené à faire auprès de tout organisme ou administration compétent et notamment de la DGFIP au titre de la TASCOM.

## A.3.3 – Occupation ou immobilisation des Locaux après la cessation du Bail

Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, libres de toute occupation et de tout encombrement, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à deux pour cent (2 %) hors taxes (tva en sus) du montant du dernier loyer trimestriel hors taxes, et ce sans préjudice du recours par le Bailleur au juge des référés pour obtenir l'expulsion du Preneur.

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des lieux en état conformément au présent Bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ.

De plus en pareil cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire irréductible et les frais de procédure seront à la charge du Preneur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts

## A.3.4 – Modalités de règlement

1. Le Preneur s'oblige à payer au domicile du Bailleur ou de son mandataire ou au lieu indiqué sur la facturation le loyer de base, les provisions de charges, taxes et les accessoires en quatre (4) termes de paiement égaux et d'avance, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, et ce pour la première fois prorata temporis, le cas échéant, à la date de prise d'effet du Bail.

L'ensemble des sommes dues au titre du Bail sera payé par prélèvement automatique.

En cas de rejet par la banque des règlements par chèque ou virement, les frais bancaires seront refacturés au Preneur par le Bailleur, sans préjudice de toute autre sanction prévue par le Bail ou la loi.

En outre, tout rejet de prélèvement entrainera une pénalité forfaitaire de 100 € (CENT EUROS).

La provision de charges et taxes qui sera appelée par le Bailleur en même temps que le loyer sera, calculée par lui pour chaque exercice, en fonction des résultats enregistrés l'année précédente, de l'évolution probable des indices de prix correspondants, et des nouvelles charges éventuelles à prévoir pour l'exercice. Elle sera égale au quart du budget prévisionnel de l'année en cours.

La régularisation sera effectuée par le Bailleur ou le gestionnaire après arrêté des comptes des dépenses de l'exercice civil écoulé, le 30 septembre suivant la fin dudit exercice ou, si l'Immeuble est en copropriété, dans les trois mois de la reddition des charges de copropriété de l'exercice. La différence entre les provisions versées et les charges réelles sera remboursée au Preneur si les provisions excèdent les charges réelles, ou lui sera facturée dans le cas contraire.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, après arrêté des comptes des dépenses, le Bailleur communiquera au Preneur, un état récapitulatif des charges et impôts au plus tard le 30 septembre suivant la fin dudit exercice ou, si l'Immeuble est en copropriété, dans les trois mois de la reddition des charges de copropriété de l'exercice.

Toutefois, les taxes foncières et, si elles sont exigibles, les taxes annuelles sur les bureaux et/ou sur les Locaux commerciaux ou de stockage seront refacturées par le Bailleur au Preneur, TVA en sus, et devront être payées par ce dernier dès leur exigibilité, et ne seront donc pas comprises dans les provisions trimestrielles ci-dessus définies.

Le Preneur pourra, s'il y a lieu, récupérer la T.V.A. afférente aux charges au moment de leur régularisation annuelle.

Le règlement par le Preneur de l'avis d'échéance émis par le Bailleur et comportant la régularisation annuelle des charges, ou l'absence de contestation de sa part par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui, pour être recevable, devra obligatoirement être motivée et chiffrée et être parvenue au Bailleur dans le un délai de trois mois à compter de la réception par le Preneur dudit avis, vaudra approbation par lui du compte des charges, impôts et taxes de l'exercice écoulé, et renonciation définitive de sa part à élever une quelconque contestation ultérieure au sujet dudit compte.

2. Tout retard de paiement par le Preneur d'une somme quelconque due en vertu du présent Bail (à titre de loyers, charges, taxes, indemnités d'occupation, remboursement de travaux ou autres) portera de plein droit à compter de son échéance intérêt au taux Euribor 3 mois augmenté de quatre cents (400) points de base.

Si le retard persiste vingt (20) jours après la date d'exigibilité, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une pénalité forfaitaire de dix pour cent (10%) du montant de la somme due.

En outre, tous frais de commandements, de sommations et de procédure comprenant les honoraires d'avocat exposés par le Bailleur pour contraindre le Preneur à exécuter ses obligations seront à la charge de ce dernier.

Ces sanctions financières sont stipulées sans préjudice du droit du Bailleur de mettre en œuvre la clause résolutoire ci-après stipulée.

## A.4 – GARANTIES

## A.4.1 – Garanties de paiement

### A.4.1.1 – Règles générales

Les garanties convenues aux Conditions Particulières sont régies par les stipulations ci-après.

Quelle que soit la garantie convenue, elle devra être maintenue par le Preneur pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements et, le cas échéant, devra être reconstituée sans délai en cas d'utilisation régulière par le Bailleur.

Sauf stipulation contraire aux Conditions Particulières, la garantie due par le Preneur consiste dans le dépôt de garantie prévu à l'article A.4.1.2 ci-après.

### A.4.1.2 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur devra verser au Bailleur à titre de dépôt de garantie, à réception de la facture adressée par le Bailleur, et selon les modalités de règlement prévues aux présentes, une somme représentant trois (3) mois de loyer hors taxes.

La TVA incombera au Preneur et sera facturée au taux alors en vigueur dans le cas où la conservation de tout ou partie du dépôt de garantie interviendrait en faveur du Bailleur.

Pendant le cours du Bail, le Bailleur aura le droit de prélever immédiatement sur le dépôt de garantie le montant de toutes sommes exigibles à un titre quelconque au titre du présent Bail. Il pourra y imputer immédiatement et en priorité, par dérogation à l'article 1342-10 du Code civil et nonobstant toute imputation contraire indiquée par le Preneur, les pénalités, intérêts et frais afférents aux sommes impayées, puis les arriérés les plus anciens de charges, taxes et accessoires, et loyers, dus par le Preneur.

Dans tous les cas, le Preneur sera tenu de compléter ou reconstituer l'intégralité du dépôt de garantie convenu, dans les quinze (15) jours au plus tard de la demande qui lui en sera faite par le Bailleur.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, devra toujours représenter trois (3) mois de loyer principal hors taxes et sera donc automatiquement rajusté en fonction de la variation du loyer principal. S'il n'a pas déjà été utilisé par le Bailleur dans les conditions prévues au présent article et sous réserve de son acquisition par ce dernier dans le cas prévu à l'article A.3.3., il sera remboursé au Preneur en fin de Bail, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts et taxes, exécution des travaux à sa charge, et après déduction de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

La compensation étant, en tant que de besoin, expressément convenue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité de la loi.

### A.4.1.3 – Garantie bancaire à première demande

Si les Conditions Particulières prévoient la fourniture par le Preneur au Bailleur d'un acte de garantie à première demande, celle-ci devra être conforme aux stipulations ci-après. A défaut de conformité avec lesdites stipulations, le Bailleur appellera au Preneur automatiquement un dépôt de garantie équivalent à trois (3) mois de loyer hors taxes.

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur remet au Bailleur une garantie bancaire à première demande, pour un montant représentant un nombre de mois de loyer en principal et taxes précisées aux Conditions Particulières.

Cette garantie devra toujours représenter le même nombre de mois de loyer en principal et taxes et sera indexée de plein droit suivant les mêmes variations et aux mêmes époques que le loyer principal.

Cette garantie devra être maintenue pendant toute la durée du bail, tacitement prolongée le cas échéant et, en cas de mise en jeu par le Bailleur ou de cessation pour une cause quelconque, remplacée dans les quinze (15) jours par une garantie de mêmes nature et valeur.

Elle devra pouvoir être appelée à tout moment par le Bailleur et jusqu'au terme d'un délai de six (6) mois après le départ du Preneur, pour toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

En cas de renouvellement(s) du Bail, ladite garantie à première demande devra être renouvelée pendant toute la durée du ou des renouvellement(s).

Elle devra pouvoir être également appelée en cas de départ du Preneur pour quelque cause que ce soit, jusqu'à l'expiration d'une durée de six (6) mois après la libération des lieux par la remise des clés au Bailleur.

Cette garantie devra être cessible à tout nouvel acquéreur de l'Immeuble ou des Locaux.

Si pour une raison quelconque elle ne pouvait plus être mise en œuvre par le Bailleur (ou ses successeurs), le Preneur sera tenu de verser entre ses mains le montant de la somme garantie, et ce à titre de dépôt de garantie (éventuellement complémentaire), et ce dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification au Bailleur de la cessation de la garantie ou du refus de garantie opposé par le garant.

### A.4.1.4 – Cautionnement bancaire solidaire

Si les Conditions Particulières prévoient la fourniture par le Preneur au Bailleur d'un acte de cautionnement bancaire solidaire, cette garantie devra être conforme aux stipulations ci-après. A défaut de conformité avec lesdites stipulations, le Bailleur appellera au Preneur automatiquement un dépôt de garantie équivalent à trois (3) mois de loyer hors taxes.

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur remet au Bailleur un acte de cautionnement bancaire solidaire pour un montant représentant un nombre de mois de loyer en principal et taxes, précisé aux Conditions Particulières.

Ce cautionnement devra être maintenu pendant toute la durée du bail, tacitement prolongée le cas échéant et, en cas de mise en jeu par le Bailleur ou de cessation pour une cause quelconque, remplacé dans les quinze (15) jours par un cautionnement de mêmes nature et valeur.

Il devra pouvoir être appelé par le Bailleur jusqu'au terme d'un délai de six (6) mois après la fin du Bail, et devra couvrir toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

En cas de renouvellement(s) du Bail, ce cautionnement ou celui d'une autre banque devra être renouvelé pendant toute la durée dudit ou desdits renouvellement(s).

Le Bailleur pourra mettre en jeu ledit cautionnement en cas de départ du Preneur pour quelque cause que ce soit, jusqu'à l'expiration d'une durée de six mois après la libération des lieux par la remise des clés au Bailleur.

Cette garantie est transmissible à tout nouvel acquéreur de l'Immeuble ou des Locaux.

Si pour une raison quelconque elle ne pouvait plus être mise en œuvre par le Bailleur (ou sessuccesseurs), le Preneur sera tenu de verser entre ses mains le montant de la somme garantie, et ce à titre de dépôt de garantie (éventuellement complémentaire), et ce dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification au Bailleur de la cessation de la garantie ou du refus de garantie opposé par l'établissement bancaire caution.

#### A.4.1.5 – Garnissement des Locaux

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux constamment garnis, pendant toute la durée du Bail, de meubles et matériels en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions et charges du présent Bail.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement sous réserve d'en avertir au préalable le Preneur et de ne troubler en aucun cas la tranquillité de sa clientèle ni d'entraver l'exercice de son activité.

### A.4.2 – Assurances

#### A.4.2.1 – Polices d'assurance souscrites par le Bailleur :

La souscription de polices d'assurances destinées à garantir l'Immeuble dont dépendent les Locaux est exclusivement réservée au Bailleur en sa qualité de propriétaire, sauf convention contraire.

Ces polices garantissent l'Immeuble dont dépendent les Locaux, pour sa valeur de reconstruction à neuf, notamment contre les risques suivants : incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, tempêtes, ouragan, grêle et neige sur les toitures, fumées, chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, choc d'un véhicule terrestre à moteur, dégâts des eaux, gel, grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et catastrophes naturelles. La

garantie couvre également les frais d'architecte et autres honoraires professionnels à exposer pour la reconstruction ainsi que la perte des loyers pendant une période de deux ans.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur les primes et surprimes des polices ainsi souscrites, dans les conditions des articles A.3.2 et A.3.4 ci-dessus.

Le Bailleur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers le Preneur et ses assureurs.

**A.4.2.2 – Polices d'assurance souscrites par le Preneur**

1. Le Preneur devra faire assurer aux noms du Preneur et du Bailleur les cloisons vitrées, fenêtres et portes en verre dans les Locaux contre le bris et tous dommages quelconques pour un montant égal à leur valeur de remplacement auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable ayant son siège en France et, à la demande du Bailleur, lui communiquer une attestation d'assurance et le reçu pour la prime d'assurance de l'année en cours. Dans le cas où les verres sont brisés ou endommagés, le Preneur devra utiliser toute indemnité reçue de la compagnie d'assurance pour les remplacer par des verres de même qualité et épaisseur et régler toute éventuelle différence de ses propres deniers.

2. Le Preneur devra notamment faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, les dégâts des eaux, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable ayant son siège en France, ses embellissements, mobiliers, matériels, marchandises et glaces dans les Locaux et leurs déplacement et remplacement, ainsi que ses pertes d'exploitation et privations de jouissance pendant une durée d'au moins deux années.

3. Le Preneur devra, de la même manière, s'assurer contre toute action des voisins et des tiers et pour sa responsabilité civile personnelle d'occupant, à l'exception des risques locatifs déjà couverts par la police visée ci-dessus.

4. Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols et détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des Locaux et de leur contenu.

5. De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, affectant les Locaux, seront versées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

6. Le Preneur devra payer les primes et cotisations précisées aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus.

7. Le Preneur ne fera aucune activité ni n'entreprendra aucune action par lesquelles les polices d'assurance en vigueur concernant les Locaux ou l'Immeuble pourraient devenir caduques ou par lesquelles les primes d'assurance pourraient augmenter et le Preneur se conformera à toutes les exigences des assureurs concernant les polices en vigueur.

Si l'activité exercée et/ou l'importance des matériels et marchandises du Preneur, en valeur ou en quantité et/ou leur nature, entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, le Preneur sera tenu à la fois

d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime ou augmentation payée par lui, et en tous cas de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

Réciproquement, le Preneur ne saurait être tenu du paiement des surprimes d'assurances entraînées, payables du fait de ses voisins.

8. Le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers le Bailleur, son crédit-bailleur et leurs assureurs, ainsi qu'envers le syndicat des copropriétaires et ses assureurs si l'Immeuble est en copropriété.

En particulier, le Preneur déclare renoncer et s'oblige à obtenir la renonciation par ses assureurs à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- en cas de dégâts causés aux lieux et aux objets ou marchandises s'y trouvant et quelle que soit l'origine du sinistre, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur.

- en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres locataires, de leur personnel, de fournisseurs, de clients ou de quelconques tiers.

9. En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser annuellement au Bailleur et pour la première fois avant la prise de possession des Locaux, une attestation d'assurance précisant que le contrat est à jour de ses cotisations. Pendant la durée du Bail, il devra justifier de la validité des contrats à toutes réquisitions du Bailleur.

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

10. En cas de sinistre, le Preneur devra déclarer aux assureurs d'une part et simultanément au Bailleur, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dommage immédiat, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours.

11. Le Preneur équipera les Locaux de moyens de lutte contre l'incendie, en particulier d'appareils extincteurs avec du matériel homologué par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les installations devront être conformes aux règles de ladite assemblée.

12. Le Preneur sera tenu de faire vérifier, aux époques et, suivant la périodicité, prévues par les lois et règlements ou les usages, et au minimum une fois par an, ses appareils extincteurs et ses installations électriques par un organisme agréé par l'assemblée nommée ci-dessus et d'apporter à ceux-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce, dans les trois mois qui suivent.

13. Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux.

Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

14. Si, en cas de sinistre, une règle proportionnelle devait être appliquée à l'indemnité que doit percevoir le Bailleur, du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du montant de ladite règle proportionnelle.

## A.4.3 – Destruction des Locaux

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code civil, il est convenu de ce qui suit.

En cas de destruction totale des Locaux, ou de tout autre événement affectant les Locaux ou même une autre partie de l'Immeuble et rendant nécessaire l'évacuation totale des Locaux et ce quelle qu'en soit la durée, le Bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur ou du Preneur, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de destruction partielle ou de tout autre événement affectant les Locaux ou même une autre partie de l'Immeuble et rendant nécessaire l'évacuation temporaire de l'Immeuble ou de tout ou partie des Locaux et ce quelle qu'en soit la durée, le Bailleur aura seul le droit d'opter entre la poursuite du Bail (avec en ce cas une réduction du loyer proportionnelle à la réduction de la surface disponible) ou sa résiliation sans indemnité de part et d'autre.

Les stipulations qui précèdent s'appliqueront quelle que soit la cause à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

# A.5 – CESSION

Au sens du présent article, les mots « cession », « céder » ou « cessionnaire » visent toute cession proprement dite mais aussi toutes opérations d'apport au sens large (par apport partiel d'actif, transmission universelle de patrimoine, fusion ou scission).

## A.5.1 – Agrément – Droit de préférence du Bailleur

A.5.1.1 – Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce, et en ce cas à la condition :

- d'avoir sollicité et obtenu, préalablement à la cession ou à l'apport envisagé, l'agrément du Bailleur, que ce dernier ne pourra refuser que pour un motif légitime,

- et d'avoir invité le Bailleur à exercer si bon lui semble le droit de préférence prévu au paragraphe ci-après, le tout sous réserve de l'existence éventuel d'un droit de préemption qui serait en vigueur au profit de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale.

A.5.1.2 – En cas de cession du Bail autorisée comme ci-dessus, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence pour lui ou toute personne qu'il se substituerait.

En cas d'exercice du droit de préférence, la cession au profit du Bailleur ou de la personne par lui désignée devra être régularisée dans le délai de deux mois à compter de la date à laquelle le Bailleur aura notifié sa décision de l'exercer. Si le Bailleur ne se substitue pas un tiers, l'exercice du droit de préférence prendra la forme d'un acte de résiliation du Bail et s'effectuera moyennant le paiement par le Bailleur d'une indemnité de résiliation égale au prix envisagé pour la cession du fonds éventuellement augmenté du coût des obligations en nature qui devaient peser sur le candidat acquéreur.

Si le Bailleur n'exerce pas son droit de préférence, la cession devra être régularisée dans les trois mois au plus tard de la première notification du projet au Bailleur. A défaut, le Preneur devra recommencer la procédure prévue ci-dessus. En outre, dans tous les cas de renonciation du Bailleur à exercer son droit de préférence, la cession ne pourra être consentie à un acquéreur ou à des conditions différent(e)s de ceux mentionnés dans la notification initiale, à défaut de quoi la cession serait nulle et inopposable au Bailleur sans préjudice du jeu de la clause résolutoire.

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

A.5.1.3 – Dans tous les cas, aucun apport ou cession ne pourra avoir lieu s'il reste dû et tant qu'il restera dû des loyers, charges, taxes, travaux ou accessoires exigibles, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective ouverte pour le Preneur.

## A.5.2 – Formalités

En exécution de l'article A.5.1, le Preneur (ou le rédacteur d'acte agissant pour son compte) devra inviter le Bailleur à donner son agrément ou à exercer son droit de préférence en adressant à ce dernier une lettre recommandée avec avis de réception deux (2) mois au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte.

Cette notification devra être accompagnée, à peine de nullité, du projet d'acte intégral et de ses annexes et devra comporter notamment les nom et adresse du candidat cessionnaire, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa décision d'agréer ou de refuser l'agrément et le cas échéant d'user à égalité de conditions à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer, du droit de préférence qui lui est conféré conformément à l'article A.5.1.

A défaut de réponse du Bailleur dans le délai d'un mois, son agrément sera réputé acquis et son droit de préférence sera éteint.

L'acte de cession ou d'apport devra avoir lieu par acte authentique et une expédition devra en être signifiée par le Preneur au Bailleur conformément à l'article 1690 du Code civil dans les quinze jours de sa signature. La signification devra contenir toute justification du respect des stipulations qui précèdent

## A.5.3 – Responsabilités solidaires

Dans tous les cas où la cession ou l'apport aura été agréé(e), le Preneur demeurera garant et répondra solidairement du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du Bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession ou de l'apport, et ce conformément à l'article L.145-16-2 du code de commerce.

Par ailleurs, tout cessionnaire ou bénéficiaire du bail sera, de plein droit et par le simple effet de la transmission du droit au bail, solidairement tenu avec son cédant ou les précédents bénéficiaires

du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droit, au paiement des sommes dues et à l'exécution des conditions du Bail dont lesdits cédant ou bénéficiaires étaient redevables, même pour des causes antérieures à la cession.

En outre, toujours en cas de cession et par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur indiquera au Preneur cédant, à seul titre informatif, tout défaut de paiement du cessionnaire, dans un délai de six (6) mois à compter la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ledit cessionnaire, sous réserve toutefois que le Preneur cédant lui ait transmis ses coordonnées mises à jour au plus tard le 1er janvier de chaque annéeet, en tout état de cause, à chaque événement donnant lieu à une modification de sa situation (tel que changement d'adresse ou de dénomination sociale) ou entrainant un transfert de la garantie dont il est débiteur conformément aux stipulations du présent article (tel que fusion, scission transmission universelle de patrimoine).

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux d'entrée sera réalisé entre le Bailleur, le Preneur cédant et le cessionnaire, lors de la prise de possession des Locaux par le cessionnaire et dont une copie sera remise au Bailleur dans un délai de quinze (15) jours suivant la cession. Cet état des lieux de cession, réalisé aux seules fins d'informer le cessionnaire de l'état des Locaux, ne sera pas opposable au Bailleur, n'emportera pas acceptation par lui de l'état des locaux à la date de la cession et ne l'empêchera pas en toute hypothèse de se prévaloir de l'état des lieux d'origine et de toutes obligations locatives tant du cédant que du cessionnaire.

## A.5.4 – Droit de préemption du Preneur – Cession de la qualité de Bailleur

Le Bailleur pourra céder librement les Locaux ou l'Immeuble dont ils dépendent, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale.

Dans ce cas, la qualité de partie au Bail sera, de plein droit, cédée par le Bailleur à ce tiers, et ce dès la date d'effet dudit transfert, y compris si celle-ci est notifiée ultérieurement au Preneur. Ce tiers se verra transférer à son profit tous les droits et obligations du Bailleur résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette cession d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au 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.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter le transfert du dépôt de garantie au Bailleur cessionnaire et renonce à tous recours vis-à-vis du Bailleur cédant au titre de la restitution du dépôt de garantie lors de son départ des Locaux.

Néanmoins, si les conditions prévues par l'article L.145-46-1 du Code de commerce sont applicables à la vente des Locaux, il sera fait application du droit de préférence conféré par ce texte.

# A.6 – STIPULATIONS DIVERSES

## A.6.1 – Informations à la charge du Preneur

### A.6.1.1 – Informations sur sa situation juridique

La qualité des Parties en présence étant une condition déterminante du Bail, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute modification juridique significative dans les meilleurs délais, notamment les changements statutaires (modification de la dénomination, forme et siège social).

#### A.6.1.2 – Informations sur sa situation financière

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

Le Preneur s'engage en outre à aviser le Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans un délai maximum de quinze jours, de la survenance éventuelle d'une cessation de ses paiements, et/ou d'une déclaration de cessation de ses paiements, et/ou du prononcé d'une décision de justice ouvrant à son égard une procédure de conciliation, suspension des poursuites, règlement amiable, redressement ou liquidation judiciaire ou procédure de sauvegarde.

### A.6.2 – Juridiction

Au cas où le Preneur bénéficierait d'une immunité diplomatique, il s'engage formellement, en cas de litige, à renoncer aux immunités de juridiction et d'exécution.

### A.6.3 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties soussignées élisent domicile en leur siège social respectif.

### A.6.4 – Frais, droits et honoraires

Tous frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Le Bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement aux frais de celle des Parties qui le demanderait.

## A.7 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement par le Preneur, à sa date d'exigibilité, d'une somme quelconque due en vertu du Bail, même à titre de pénalités ou de frais de poursuites, ou de rappels de loyers et accessoires du fait d'une révision ou d'une indexation, ou d'indemnités d'occupation, ou encore au titre de frais ou d'intérêts conventionnels ou légaux, de même qu'en cas d'inexécution par le Preneur de l'une quelconque des clauses du Bail ou des règles légales et réglementaires qui lui sont applicables, et après un commandement de payer ou d'exécuter resté un mois sans effet, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

Le Juge des Référés sera compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du Preneur et le condamner par provision à l'indemnité d'occupation prévue à l'article A.3.3, le tout sous réserve des autres clauses prévues au présent Bail et de tous autres dommages et intérêts.

Il est d'ores et déjà convenu que l'acquisition par le Bailleur de la présente clause résolutoire ne mettra pas fin aux obligations du Preneur de payer les Loyers, charges et accessoires échus non

réglés.

Le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur même non encore payé et les Loyers d'avance demeureront acquis à ce dernier.

A titre d'indemnité forfaitaire compensatrice du temps nécessaire à la relocation, le Preneur devra en outre régler au Bailleur une somme égale à douze mois de Loyer sur la base du dernier facturé augmenté des charges et de tous accessoires.
Dans le cas où le Preneur obtiendrait du juge des délais de grâce pour le règlement d'arriérés de loyers, charges ou autres accessoires, il est dès à présent convenu que la clause résolutoire sera irrévocablement acquise, si bon semble au Bailleur, non seulement en cas de non-respect d'une échéance, mais encore en cas de non-paiement de loyers, charges et accessoires courants pendant le cours des délais ainsi obtenus, et ce sans qu'il soit besoin pour le Bailleur de lui adresser une quelconque mise en demeure préalable, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent Bail.

## A.8 – CONDITIONS RESOLUTOIRES OU SUSPENSIVES

Si les Conditions Particulières ci-après énoncées comportent une ou plusieurs conditions suspensives ou résolutoires, celles-ci seront régies par les stipulations générales suivantes.

1 – En cas de conditions suspensives, le Bail ne prendra effet que sous réserve et à la date de la réalisation, dans le délai convenu, de la dernière d'entre elles, ou de la renonciation expresse, dans le même délai, à tout ou partie des conditions par la partie dans l'intérêt exclusif de laquelle elles auraient été stipulées.

A défaut de réalisation de tout ou partie des conditions, sauf renonciation par la partie bénéficiaire comme il est précisé à l'alinéa précédent, le Bail sera rétroactivement réputé nul et de nul effet.

2 – En cas de conditions résolutoires, le Bail sera de plein droit résolu à l'expiration du délai dans lequel elles devaient s'accomplir, et l'expulsion du Preneur pourra être poursuivie sur simple recours au Président du Tribunal Judiciaire compétent statuant en référé, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Dans la même hypothèse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, à titre d'indemnité d'occupation, d'une somme égale à la totalité des loyers, charges, taxes et accessoires dus en vertu du présent Bail pour sa période d'occupation des Locaux jusqu'à la date de réalisation de la ou des condition(s) résolutoire(s), augmentée de la TVA au taux en vigueur. Si le Preneur se maintenait dans les Locaux au-delà de cette date, il serait de plein droit redevable envers le Bailleur des sommes précisées à l'article A.3.3 ci-dessus.

# B – CONDITIONS PARTICULIERES

**Il est préalablement rappelé ce qui suit :**

Le Preneur reconnait avoir été en mesure de discuter et de négocier l'ensemble des conditions générales et particulières du Bail.

Le Preneur a pu solliciter toutes informations utiles tant techniques que juridiques, sur les locaux loués et l'Ensemble Immobilier dont ils dépendent ainsi que sur les équipements communs et privatifs en place.

Le Preneur déclare qu'il a été répondu de façon satisfaisante à l'ensemble de ses questions de sorte qu'il a en sa possession l'ensemble des éléments nécessaires à la conclusion du Bail, et déclare avoir obtenu du Bailleur les informations dont l'importance était déterminante pour son consentement aux présentes, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

En tout état de cause, les Parties reconnaissent que le Bail a été conclu de gré à gré et ne saurait en aucun cas s'analyser en un contrat d'adhésion au sens des dispositions de l'article 1110 alinéa 2 du Code civil compte tenu des négociations dont il a fait l'objet. Le Preneur ne pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1171 du Code civil, ce qu'il reconnait et accepte.

## ARTICLE PRELIMINAIRE – SIGNATURE ELECTRONIQUE DE LA CONVENTION

De convention expresse valant convention sur la preuve, les Parties sont convenues de signer électroniquement la présente Convention conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par le biais du service Universign (www.universign.com), les Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature de la présente Convention par le service Universign (www.universign.com).

## B.1 – DUREE – MISE A DISPOSITION ET PRISE D'EFFET DU BAIL

### B.1.1 – Durée du Bail

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années, dont six (6) ans fermes, commençant à courir à la date d'effet du bail, soit le 1er Septembre 2021 pour se terminer le 31 Août 2031.

Il est convenu que le Preneur ne pourra donner congé pour la première fois que pour la fin de la deuxième période triennale, soit au plus tôt pour le 31 Août 2027.

### B.1.2.2 – Mise à disposition anticipée des Locaux

Pour les besoins du Preneur, afin qu'il puisse réaliser ses travaux d'aménagement, le Bailleur accepte de lui mettre à disposition, de manière anticipée, les Locaux au plus tard le 16 août 2021, et sous réserve pour le Preneur d'avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires auxdits travaux.

En conséquence, au jour de l'entrée dans les Locaux, le Preneur sera le gardien des Locaux mis à disposition et devra obligatoirement remettre au Bailleur, toutes les assurances nécessaires multirisques, TRC et RC, couvrant tous les risques liés aux travaux d'aménagement, au matériel entreposé ou installé et couvrant les personnes qui interviendront sur place pour son compte.

A ce titre, le Preneur déclare :

- Qu'il assumera en son nom et pour le compte de ses intervenants toutes dégradations et modifications intervenues dans les Locaux entre le jour de la mise à disposition anticipée et le jour de prise d'effet du Bail, qui seront de sa seule responsabilité et s'oblige d'ores et déjà à en supporter toutes les conséquences et renoncer à rechercher le Bailleur à ce titre ;
- Qu'il répondra à compter de cette mise à disposition anticipée de tous les risques inhérents à sa prise de possession, et spécialement ceux attachés à la circulation dans les parties communes et à l'intervention dans le Centre Commercial, des membres de son personnel et des entreprises tierces ;
- Qu'il s'engagera personnellement à limiter les troubles ou gènes suscitées par l'intervention des prestataires qu'il mandate ;
- Qu'il fera son affaire de la surveillance et de la protection des objets et/ou matériels d'équipement de toute nature qui pourront être entreposés ou installés par ses soins ou pour son usage personnel.

B.1.3 – Prise d'effet du Bail :

Le Bail prendra effet au jour de la date de prise d'effet du bail susvisée. Le premier terme de loyer sera donc exigible à cette date, prorata temporis du trimestre en cours.

Les Parties conviennent de régulariser un Procès-Verbal de prise de possession valant état des lieux d'entrée qui actera la date effective de prise d'effet du présent Bail.

Le Preneur s'engage à réaliser ses travaux d'aménagement dans les quarante cinq (45) jours suivant la date de mise à disposition des locaux, et par conséquent à ouvrir au public, au plus tard à cette même échéance, soit au plus tard le 15 octobre 2021.

A défaut d'ouverture au public à l'échéance convenue ci-dessus, le Preneur sera redevable, en sus de son loyer, d'une pénalité de retard correspondant à (Loyer annuel / 365 = montant de la pénalité par jour HT) par jour calendaire de retard.

Il est précisé qu'à défaut de réalisation par le Preneur de ses engagements de prise de possession, de travaux et/ou d'ouverture au public, ou en cas de mauvaise foi manifeste de celui-ci, le Bailleur se réserve le droit de faire jouer la clause résolutoire stipulée au paragraphe A.7 des Conditions Générales.

## B.2 – DESIGNATION

B.2.1 –Ensemble Immobilier

- Adresse : ARGENTAN (Orne/61200), Zone Commerciale de la Beurrerie, Rue la Gravelle

- Statut :

  - L'Ensemble Immobilier est édifié sur un terrain cadastré section AB n° 631 et 618 d'une superficie de 36 107 m²,
    - Copropriété du Bailleur

  - L'Ensemble Immobilier fait l'objet d'une division en volumes dépend d'une copropriété horizontale dont le Preneur déclare avoir connaissance.

B.2.2 – Description des Locaux

Les Locaux, compris dans l'Ensemble Immobilier, comprennent :

- Le local n° 6A d'une surface d'environ 300 m² GLA en l'étar,
- La jouissance commune d'environ 155 places de stationnement y atténants, d'espaces verts, de voies de dessertes, de canalisations extérieures, d'éclairage etc.

Tels qu'ils sont décrits sur les plans ci-annexés.

Le procès-verbal de prise de possession vaudra état des lieux d'entrée.

## B.3 – DESTINATION

B.3.1 – Usage exclusif des Locaux

Le Preneur s'engage à exploiter dans les Locaux l'activité, exclusive de toute autre, **de vente principalement de produits alimentaires surgelés ou accessoirement de produits non surgelés à hauteur de 10 % de la surface louée.**

B.3.2 – Appellation commerciale du Preneur

L'activité commerciale ci-dessus définie sera initialement exploitée sous l'enseigne : **ECOMIAM**

## B.4 – LOYER INITIAL

B.4.1 – Loyer de base initial

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer initial annuel hors charges et hors taxes d'un montant de : **24 000 € HT/HC (VINGT QUATRE MILLE EUROS HORS TAXES/HORS CHARGES)**.

B.4.2 – Franchises de Loyer

A titre purement exceptionnel et intuitu personae, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer les trois premières années du Bail, comme suit :

- **Une franchise de 4 000 € HT / HC** (QUATRE MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES), la première année du Bail ;
- **Une franchise de 3 000 € HT / HC** (TROIS MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES), la deuxième année du Bail ;
- **Une franchise de 2 000 € HT / HC** (DEUX MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES), la troisième année du Bail.

Toutefois, les franchises de Loyer accordées deviendront immédiatement exigibles et devront être remboursées au Bailleur dans les hypothèses suivantes :

- Non-paiement des loyers ou de toutes autres sommes dues en exécution du Bail ;
- Résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de la période ferme prévue au Bail ;
- Cession par le Preneur de son fonds de commerce pendant la première période triennale.

B.4.3 – Exigibilité du loyer avec franchise pour travaux d'aménagement du Preneur

Le loyer est exigible à compter de la prise d'effet du Bail.

A titre exceptionnel et purement intuitu personae, le Bailleur consent au Preneur une franchise de Loyer pendant la période nécessaire à la réalisation de ses travaux d'aménagement, en considération notamment de la mise en conformité et de l'adaptation nécessaire des Locaux à l'activité du Preneur, savoir à compter de la prise d'effet du Bail sans pouvoir en aucun cas excéder une période **trois (3) mois maximum de loyer HT / HC** et ce, quelle que soit la date d'ouverture au public des Locaux.

Pendant cette période de franchise, le Preneur ne s'acquittera temporairement que du montant des acomptes provisionnels de charges.

Passée la période de franchise, le Loyer appelé trimestriellement en quatre termes égaux, le premier jour de chaque trimestre soit les 1er Janvier, Avril, Juillet, et Octobre, prorata temporis du trimestre en cours est payable mensuellement et d'avance.

B.4.5 – Modalités de paiement

En vue d'assurer le recouvrement du Loyer, des charges et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du Bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le mandataire de son choix, à prélever, lors de leurs échéances, les sommes qui lui sont dues, sur son compte bancaire.

Le Preneur s'engage à remettre, à première demande du Bailleur, un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, quinze (15) jours avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

## B.5 – INDEXATION

Le loyer sera réajusté de plein droit chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail proportionnellement à la variation de **l'Indice INSEE des Loyers Commerciaux.**

Pour l'application de la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail. L'indice de comparaison sera celui correspondant au même trimestre de l'année suivante.

## B.6 – CHARGES

B.6.1 – Quote-part des Locaux dans les Charges : 300 / 6 770

B.6.2 – Provision annuelle pour charges hors taxes, hors impositions, en ce compris les frais de gestion technique : **14 € HT / m² GLA** (QUATORZE EUROS HORS TAXES PAR M² GLA), sauf à parfaire.

B.6.3 – Date de paiement de la première échéance de charges : Date de prise d'effet du Bail.

## B.7 – GARANTIES

B.7.1 – Dépôt de garantie :

Néant.

B.7.2 – Cautionnement bancaire solidaire :

En application de l'article A.4.1.4 ci-dessus, le Preneur s'engage à produire au Bailleur, au plus tard le 1er Septembre 2021, l'original d'un cautionnement bancaire solidaire pour un montant égal à trois (3) mois de loyer augmenté de la TVA, soit pour la somme initiale de 6 000 € (SIX MILLE EUROS).

## B.8 – DROIT D'ENTREE

Néant.

## B.9 – HONORAIRES DE REDACTION D'ACTE ET DE COMMERCIALISATION :

B.9.1 – Honoraires de rédaction d'acte

Néant.

B.9.2 – Honoraires de commercialisation

Les honoraires de commercialisation s'élèvent à la somme de 2 400 € HT (DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS HORS TAXES) à la charge du Preneur, que ce dernier devra en faire parvenir le paiement à la société dénommée GROUPE DUVAL dont le siège social est à BOULOGNE-BILLANCOURT (Hauts-de-Seine/92100), 123 rue du Château, identifiée au SIREN sous le numéro 444 523 567 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE à la prise d'effet du Bail.

## B.10 – AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

B.10.1 – Reprise d'engagements (substitution Preneur)

Comme indiqué en comparution, le Bail est conclu au nom et pour le compte d'une société en cours de constitution.

En conséquence, **la société AUDERE** est signataire du présent bail au nom et pour le compte d'une société actuellement en cours de constitution.

Le Preneur s'engage d'ores et déjà à communiquer au Bailleur le projet de statuts de ladite société et au plus tard dans le mois suivant la signature des présentes.

Les Parties conviennent qu'à compter de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, et après justification de la reprise par la société des engagements, celle-ci sera substituée automatiquement dans les droits du preneur sans qu'il soit besoin d'une quelconque formalité.

Cette substitution ne pourra avoir lieu automatiquement si la société n'a pas la même dénomination sociale que celle qui est indiquée ci-dessus, sous réserve d'un accord du Bailleur ; elle ne pourra pas non plus avoir lieu, si l'objet social de la société est incompatible avec l'activité autorisée par le Bail.

À défaut d'immatriculation de la société, **la société AUDERE** restera titulaire des droits et obligations du présent contrat.

Le Preneur adressera, dès l'immatriculation, le K-Bis de la société, afin de permettre au Bailleur de régulariser la substitution.

Cette substitution devra être réalisée au plus tard 45 jours suivant la prise de possession des Locaux loués par le Preneur.

B.10.2 – Cession

Par dérogation aux dispositions des Conditions Générales, et notamment à l'article A.5 – « Cession », il est convenu que le Preneur ne pourra sans l'accord préalable et écrit du Bailleur céder ou apporter ses droits au bail, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce ou à un acquéreur du droit au bail dans l'activité définie à l'article B.3 ci-dessus, à l'exception d'une des

sociétés appartenant au groupe/société AUDERE au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

Ladite cession sera soumise à la condition expresse que la société cessionnaire exerce la même activité que celle prévue à l'article B.3 des Conditions Particulières et sous une enseigne de qualité et de notoriété équivalente.

Le Preneur s'obligera à en informer le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception un mois à l'avance.

Le Preneur restera garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pendant la durée restant à courir du présent bail ou du bail renouvelé, et ce pendant une durée de trois ans à compter de la cession ou de l'apport du droit au bail conformément à l'article L145-16-2 du code de commerce, sans pouvoir opposer le bénéfice de division et de discussion, tant pour le paiement des Loyers, charges et accessoires et indemnités le cas échéant que pour l'exécution des charges et conditions du Bail.

Cette clause est conclue par chaque partie en considération expresse et déterminante de la personnalité de son cocontractant, elle revêt donc un caractère purement intuitu personae.

B.10.3 – Règlements généraux

Par dérogation à l'article A.2.3.2.1. des Conditions Générales du Bail, les Parties conviennent de modifier le § d) ainsi qu'il suit :

« d) Le Preneur devra communiquer, à première demande du Bailleur dans un délai maximum de cinq (5) jours, le montant du chiffre d'affaires réalisé dans ou à partir des locaux une fois par an à la clôture du bilan. Ledit chiffre d'affaires s'entend hors taxes ; le Preneur garantit d'ores et déjà, sur l'honneur, la véracité de ce chiffre d'affaires »

Le reste de l'article A.2.3.2.1. des Conditions Générales du Bail demeure inchangé.

B.10.4 – Obligation de souffrir certains travaux

Par dérogation à l'article A.2.4.3. des Conditions Générales du Bail, les Parties conviennent de modifier le § b) ainsi qu'il suit :

« b) supporter tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration et pour l'aménagement des parties privatives de l'Immeuble. Le Bailleur se réserve la faculté, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, d'apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant à l'aspect extérieur qu'à l'intérieur de l'Immeuble. Le Preneur accepte de se soumettre, si besoin est, à ces modifications dans la mesure où elles ne modifient de façon substantielle ni la destination de l'immeuble ni la superficie du Local loué et dans la mesure où elles ne rendront pas impossible l'exploitation prévue par le Bail, ni sa visibilité ou accessibilité, ni de changement important dans l'orientation du flux clients. »

Le reste de l'article A.2.4.3 des Conditions Générales du Bail demeure inchangé.

B.10.5 – Contrats d'entretien et de maintenance

Par dérogation à l'article A.2.4.5. des Conditions Générales du Bail, les Parties conviennent de modifier le 1er alinéa dudit article ainsi qu'il suit :

« Afin de garantir l'entretien courant, la sécurité et la pérennité de l'Immeuble, le Preneur devra soit souscrire et renouveler tous contrats d'entretien et de maintenance des Locaux loués et de leurs installations et aménagements et en fournir copie au Bailleur dans le mois de son entrée en jouissance puis chaque année, soit rembourser au Bailleur le coût desdits contrats que celui-ci souscrirait lui-même. »

Le reste de l'article A.2.4.5 des Conditions Générales du Bail demeure inchangé.

B.10.6 – Loyer de renouvellement

Par dérogation et en application de l'article A.3.1.3 des Conditions Générales du Bail, les Parties conviennent de modifier le § c) du point 1 et le point 3 dudit article ainsi qu'il suit :

c) « Tous aménagements et travaux de modification, amélioration ou transformation seront pris en considération dans le calcul de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur réalisation, confomément aux dispositions de l'article R.145-8 du Code de commerce ou de tout texte qui lui serait substitué.

…/…

3 – Conformément aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article L.145-34 du Code de commerce telles que modifiées par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, le Bailleur et le Preneur conviennent expressément que la variation de loyer découlant de la non-application des règles de plafonnement ne pourra pas conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent (10 %) du loyer acquitté au cours de l'année précédente. »

Le reste de l'article A.3.1.3 des Conditions Générales du Bail demeure inchangé.

B.10.7 – Modalités de règlement

Par dérogation à l'article A.3.4 des Conditions Générales du Bail, et à titre purement exceptionnel et intuitu personae en considération expresse de la personne du Preneur, le Bailleur autorise ce dernier à s'acquitter mensuellement du loyer. Ce tempérament n'est qu'une facilité de paiement ouverte au Preneur qui restera libre de l'utiliser ou non, mais ne vient en rien modifier la périodicité trimestrielle du loyer. Par conséquent, la facturation du loyer demeurera trimestrielle.

B.10.8 – Dépôt de garantie

Par dérogation à l'article A.4.1.2 des Conditions Générales du Bail, les Parties conviennent de modifier le 3ème alinéa dudit article ainsi qu'il suit :

« Pendant le cours du Bail, le Bailleur aura le droit de prélever immédiatement sur le dépôt de garantie le montant de toutes sommes exigibles à un titre quelconque au titre du présent Bail. »

Le reste de l'article A.4.1.2 des Conditions Générales du Bail demeure inchangé.

B.10.9 – Destruction des Locaux

Par dérogation à l'article A.4.3 des Conditions Générales du Bail, les Parties conviennent de modifier le 3ème alinéa dudit article ainsi qu'il suit :

« En cas de destruction partielle ou de tout autre événement affectant les Locaux ou même une autre partie de l'Immeuble et rendant nécessaire l'évacuation temporaire de l'Immeuble ou de tout ou partie des Locaux et ce quelle qu'en soit la durée, le Bailleur et le Preneur auront conjointement le droit d'opter entre la poursuite du Bail (avec en ce cas une réduction du loyer proportionnelle à la réduction de la surface disponible) ou sa résiliation sans indemnité de part et d'autre.

Le reste de l'article A.4.3 des Conditions Générales du Bail demeure inchangé.

B.10.10 – Formalités

Par dérogation à l'article A.5.2 des Conditions Générales du Bail, les Parties conviennent de modifier le dernier alinéa dudit article ainsi qu'il suit :

« L'acte de cession ou d'apport devra avoir lieu par acte authentique ou acte sous seing privé et une copie devra en être signifiée par le Preneur au Bailleur conformément à l'article 1690 du Code civil dans les quinze jours de sa signature. La signification devra contenir toute justification du respect des stipulations qui précèdent.»

Le reste de l'article A.5.2 des Conditions Générales du Bail demeure inchangé.

B.10.11 – Responsabilités solidaires

Par dérogation à l'article A.5.3 des Conditions Générales du Bail, les Parties conviennent de modifier le 3ème alinéa dudit article ainsi qu'il suit :

« En outre, toujours en cas de cession et par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur indiquera au Preneur cédant, à seul titre informatif, tout défaut de paiement du cessionnaire, dans un délai de trois (3) mois à compter la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ledit cessionnaire, sous réserve toutefois que le Preneur cédant lui ait transmis ses coordonnées mises à jour au plus tard le 1er janvier de chaque annéeet, en tout état de cause, à chaque événement donnant lieu à une modification de sa situation (tel que changement d'adresse ou de dénomination sociale) ou entrainant un transfert de la garantie dont il est débiteur conformément aux stipulations du présent article (tel que fusion, scission transmission universelle de patrimoine). »

Le reste de l'article A.5.3 des Conditions Générales du Bail demeure inchangé.

B.10.12 – Clause résolutoire

Par dérogation à l'article A.7 des Conditions Générales du Bail, les Parties conviennent de supprimer purement et simplement le 5ème alinéa dudit article qui ne trouvera pas d'application.

Le reste de l'article A.7 des Conditions Générales du Bail demeure inchangé.

## B.11 – ANNEXES

Annexe 1 : Plan des locaux,
Annexe 2 : Etat des risques et pollutions - ERP
Annexe 3 : Diagnostic de Performance Energétique - DPE
Annexe 4 : Etat récapitulatif des travaux réalisés
Annexe 5 : Etat prévisionnel des travaux envisagés

**Le Preneur**

Signé par Loïc LE BORGNE
Le 05/07/2021

Signed with universign

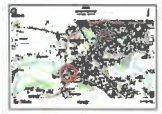
**Le Bailleur**

Signé par Audrey CASTELLANI
Le 02/07/2021

Signed with universign

SCI LP INVEST
ARGENTAN (61200)
ZAC De La Granelle

PLAN DE SURFACES



QUARTA

Cellules Commerciales

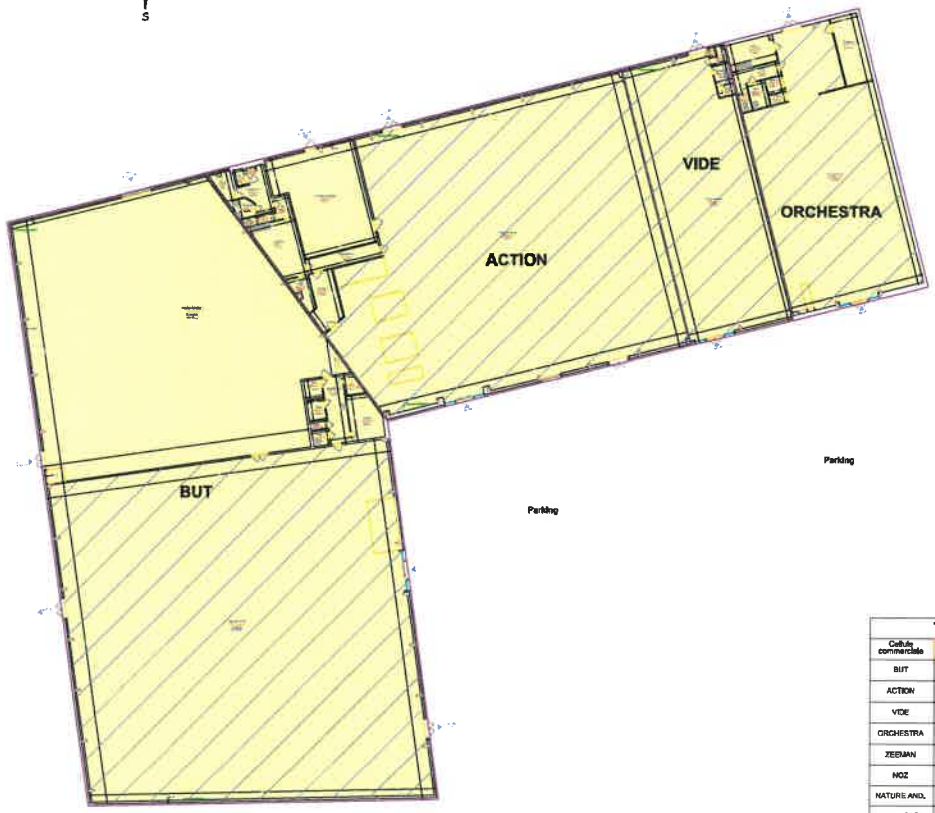


**Tableau de Surfaces**

| Cellule commerciale | Surface utile | GLA | Surface de vente |
|---|---|---|---|
| BUT | 1928,8 M² | 2004,3 M² | 1167,6 M² |
| ACTION | 1022,4 M² | 1072,1 M² | 880,2 M² |
| VIDE | 291,4 M² | 305,1 M² | 283,3 M² |
| ORCHESTRA | 372,3 M² | 491,5 M² | 322,8 M² |
| ZEEMAN | 599,1 M² | 666,2 M² | 478,7 M² |
| NOZ | 1126,4 M² | 1171,6 M² | 927,9 M² |
| NATURE AND. | 472,6 M² | 503,7 M² | 349,7 M² |
| HAPPY CASH | 311,0 M² | 332,8 M² | 276,1 M² |
| TISSU D'ISA | 408,3 M² | 438,5 M² | 296,6 M² |
| TOTAL | 6490,1 M² | 6835,9 M² | 4982,5 M² |

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

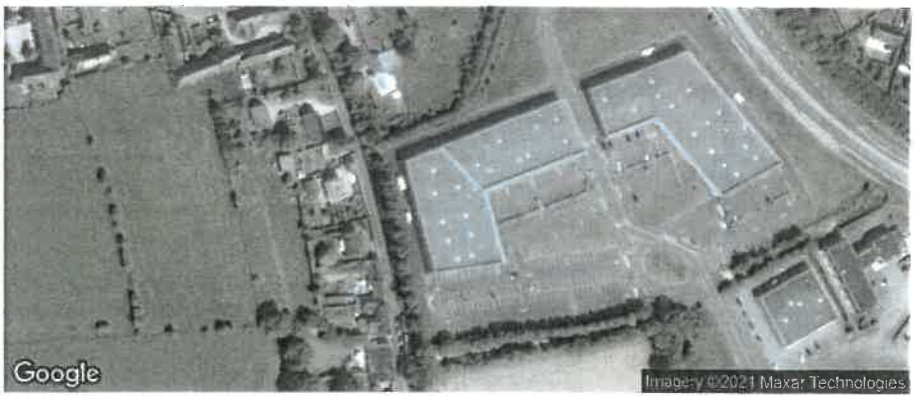
## 21 RUE DE LA GRAVELLE 61200 SARCEAUX

**Adresse:** 21 Rue de la Gravelle 61200 ARGENTAN
**Coordonnées GPS:** 48.73260561875291, -0.039750337600708015
**Cadastre:** AB 631

**Commune:** ARGENTAN
**Code Insee:** 61006

**Reference d'édition:** 1331269
**Date d'édition:** 07/04/2021

**Vendeur-Bailleur:**
ARGENTAN INVEST (553)
**Acquéreur-locataire:**




PEB : NON | Radon : NIVEAU 1 | **0** BASIAS, **0** BASOL, **0** ICPE | SEISME : NIVEAU 2

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

| Type | Exposition | Plan de prevention | | |
|---|---|---|---|---|
| Informatif **PEB** | **NON** | Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit | | |
| PPR Naturel **SEISME** | **OUI** | Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2 | | |
| PPR Naturel **RADON** | **OUI** | Commune à potentiel radon de niveau 1 | | |
| PPR Naturels **Inondation** | **OUI** | Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau<br>✓ L'Orne | Approuvé | 14/02/2012 |
| PPR Miniers | **NON** | La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Miniers** | | |
| PPR Technologiques **Risque industriel** | **NON** | Risque industriel Effet thermique<br>Orne Amont | Approuvé | 01/10/2012 |
| | | Risque industriel Effet toxique<br>Orne Amont | Approuvé | 01/10/2012 |

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

*https://www.info-risques.com/short/* **NQCWJ**

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

**Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral**

N° 2360-15-0049 du 21/05/2015 Mis à jour le

**2. Adresse** code postal ou insee **commune**

21 Rue de la Gravelle 61200 ARGENTAN

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** **Oui** X **Non**

**prescrit** **anticipé** **approuvé** X **date** 14/02/2012

**Si oui,** les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation X | crue torrentielle | remontée de nappe | avalanches

cyclone | mouvements de terrain | sécheresse géotechnique | feux de forêt

séisme | volcan | autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN **Oui** **Non**

**Si oui,** les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** **Oui** **Non** X

**prescrit** **anticipé** **approuvé** **date**

**Si oui,** les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain | autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM **Oui** **Non**

**Si oui,** les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T prescrit** et **non encore approuvé** **Oui** **Non** X

**Si oui,** les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

**effet toxique** **effet thermique** **effet de surpression**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T approuvé** **Oui** **Non** X

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement **Oui** **Non**

L'immeuble est situé en zone de prescription **Oui** **Non**

**Si la transaction concerne un logement,** les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

**Si la transaction ne concerne pas un logement,** l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location **Oui** **Non**

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

**zone 1** très faible | **zone 2** X faible | **zone 3** modérée | **zone 4** moyenne | **zone 5** forte

## Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (**SIS**) **Oui** **Non** X

## Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 **Oui** **Non** X

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB **Oui** **Non** X

**Si oui,** les nuisances sonores s'élèvent aux niveau: **zone D** faible | **zone C** modérée | **zone B** forte | **zone A** très forte

## Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente **Oui** **Non**

| **vendeur** / bailleur | date / lieu | **acquéreur** / locataire |
|---|---|---|
| **ARGENTAN INVEST (553)** | 07/04/2021 / ARGENTAN | |

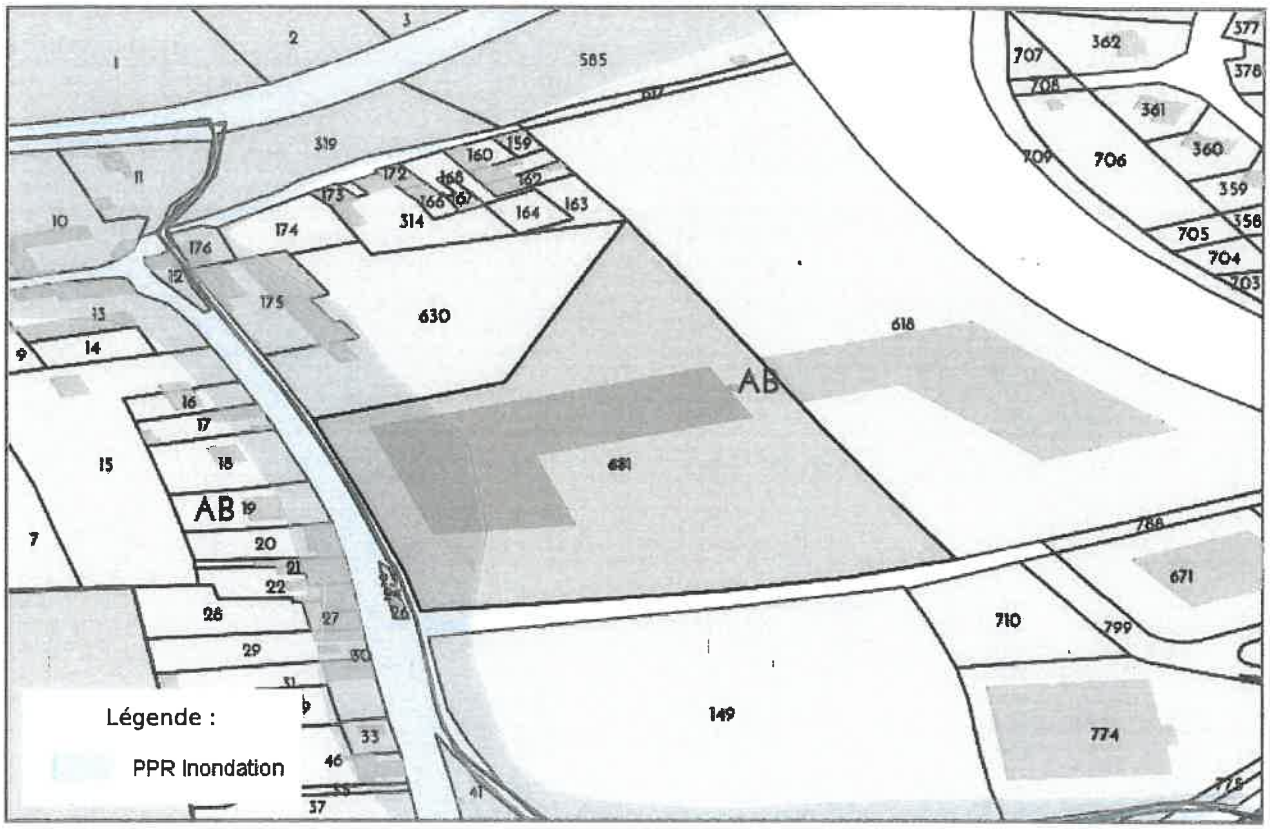
Signé par Loïc LE BORGNE
Le 07/07/2021

Signé par Audrey CASTELLANI
Le 02/07/2021

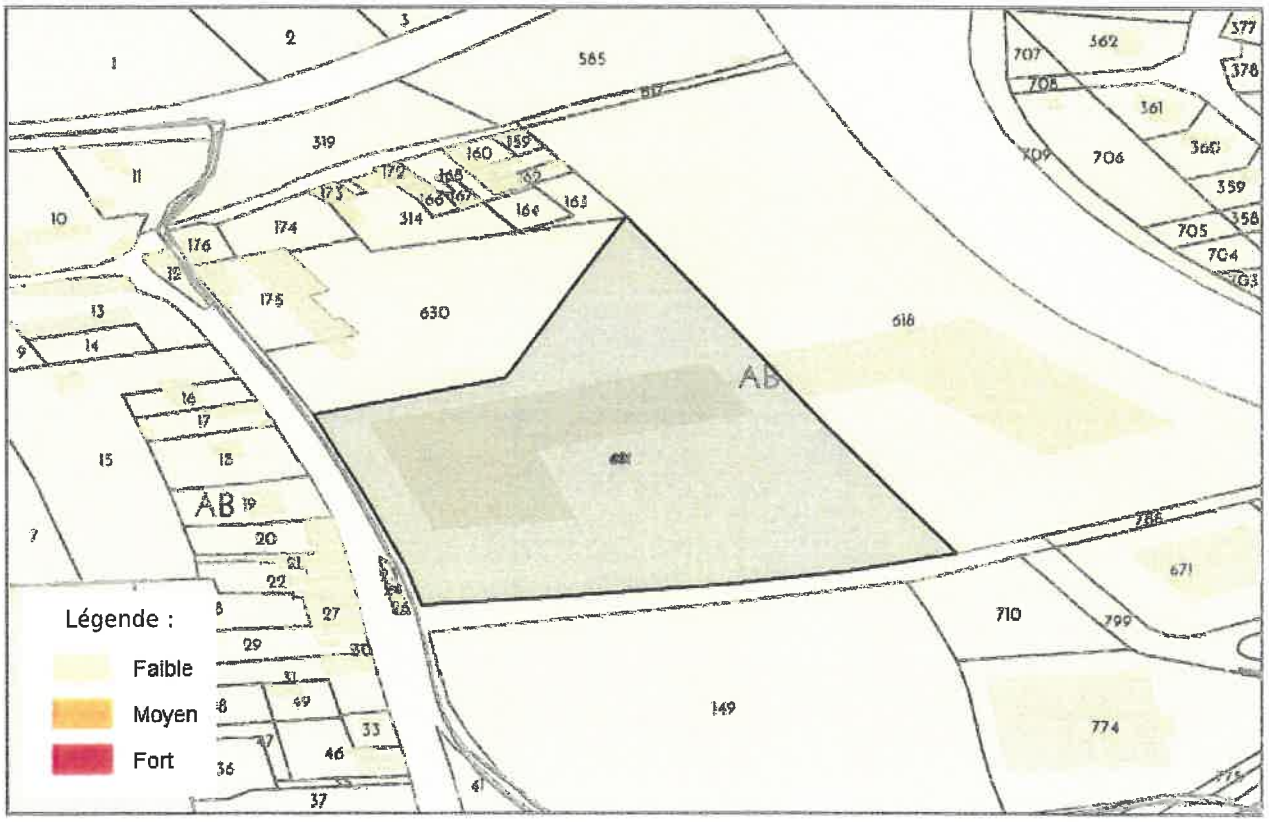


Signed with universign
Signed with universign

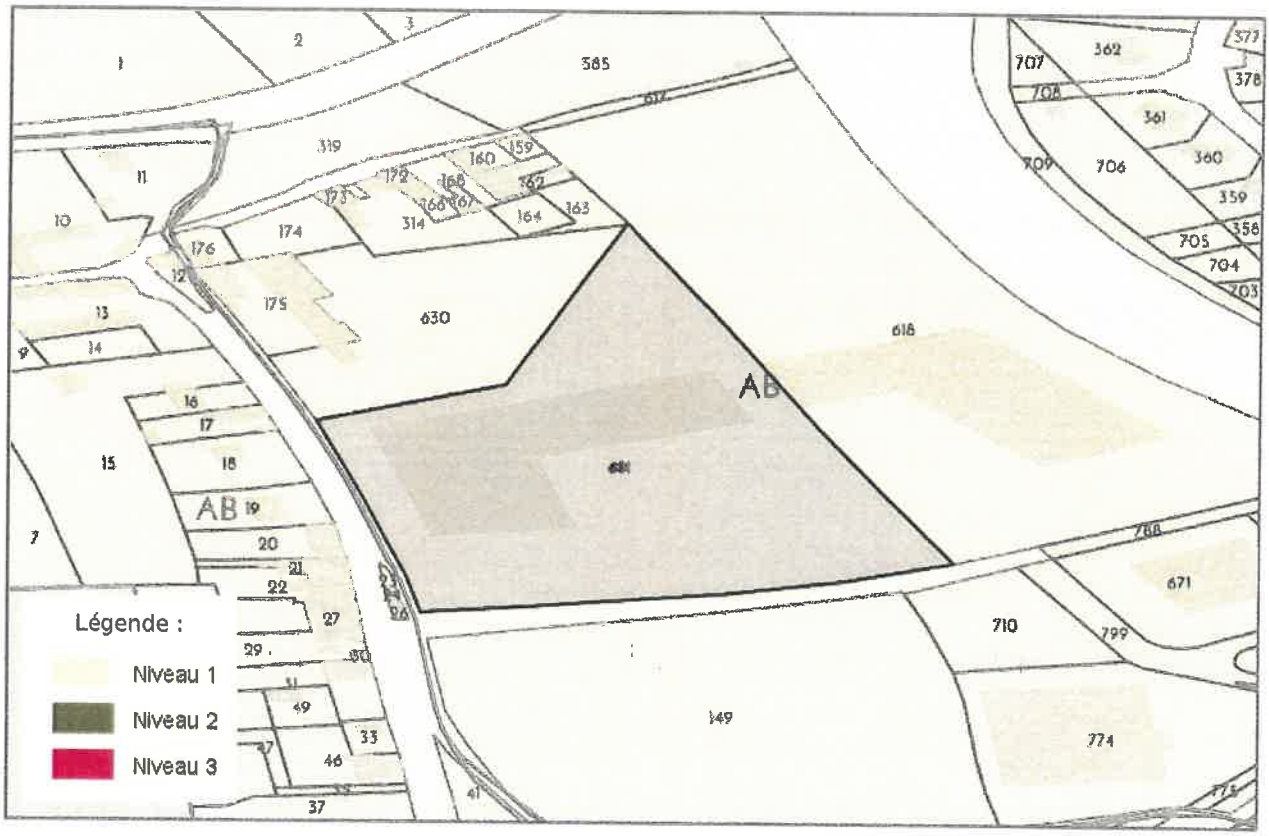
## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS




## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

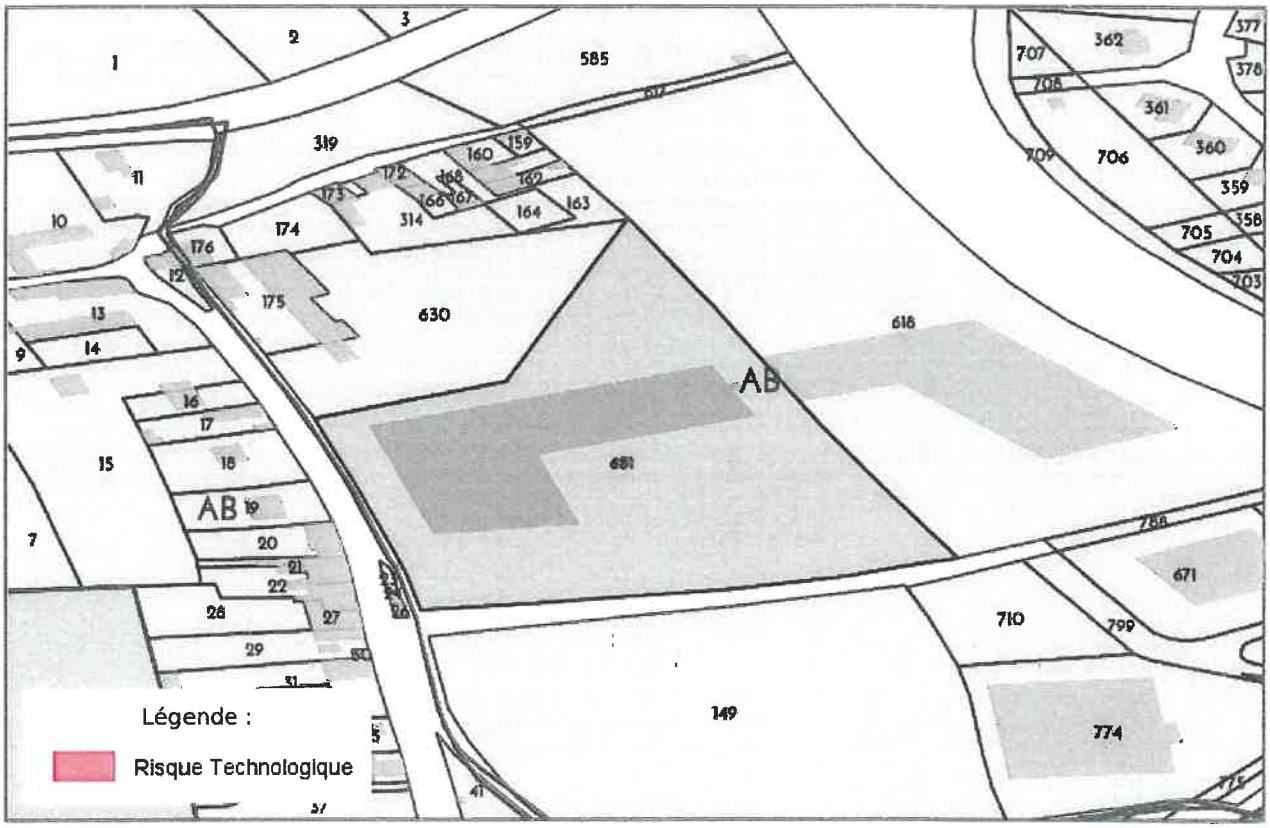


## RADON

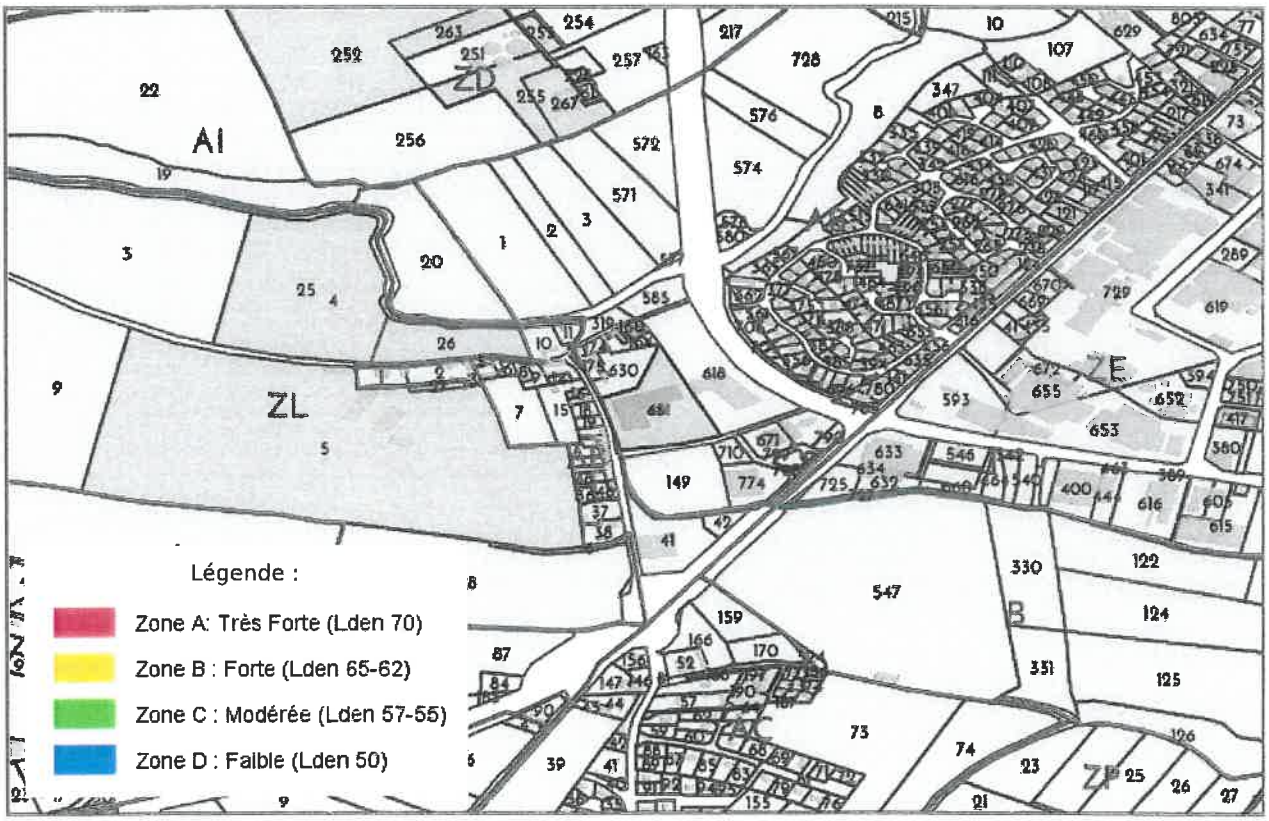



## CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES

## PPR TECHNOLOGIQUE




## PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



## LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

**BA**SE DE DONNÉES DES **SI**TES **I**NDUSTRIELS ET **A**CTIVITÉS DE **S**ERVICES

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Distance |
|---|---|---|
| Aucun site BASIAS a moins de 500 mètres | | |

## LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

**BA**SE DE DONNÉES DE POLLUTION DES **SOL**

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Distance |
|---|---|---|
| Aucun site BASOL a moins de 500 mètres | | |

## LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

**I**NSTALLATIONS **C**LASSÉES POUR LA **P**ROTECTION DE L'**E**NVIRONNEMENT

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Distance |
|---|---|---|
| Aucun site ICPE a moins de 500 mètres | | |

**Ministère du Développement Durable**

**Préfecture : Orne**
**Commune : ARGENTAN**

# Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

21 Rue de la Gravelle
61200 ARGENTAN

**Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune**

**Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe**
Cochez les cases **OUI** ou **NON**
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

| Catastrophe naturelle | Début | Fin | Arrêté | Jo du | Indemnisation | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Inondations et coulées de boue | 13/06/2018 | 14/06/2018 | 17/09/2018 | 20/10/2018 | ○ OUI | ○ NON |
| Inondations et coulées de boue | 13/02/1990 | 18/02/1990 | 16/03/1990 | 23/03/1990 | ○ OUI | ○ NON |
| Inondations et coulées de boue | 17/01/1995 | 31/01/1995 | 06/02/1995 | 08/02/1995 | ○ OUI | ○ NON |
| Inondations - coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 | ○ OUI | ○ NON |
| Inondations et coulées de boue | 10/01/1993 | 15/01/1993 | 23/06/1993 | 08/07/1993 | ○ OUI | ○ NON |
| Inondations et coulées de boue | 03/09/2011 | 03/09/2011 | 28/11/2011 | 01/12/2011 | ○ OUI | ○ NON |

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

**Pour en savoir plus**, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : **www.georisques.gouv.fr**

allodiagnostic
N°1 pour votre bien

# Votre DOSSIER de DIAGNOSTICS TECHNIQUES

N°1 FRANÇAIS DU DIAGNOSTIC

Texa groupe

Votre N° de dossier : **778084**

Bien immobilier expertisé : **ZONE DE LA BEURRERIE _ BATIMENT 6A**
**61200 ARGENTAN**
**Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**

Lot(s) :

Références cadastrales :

Votre BIEN

Appartenant à : **SAS ANTHESIS**
**ZONE DE LA BEURRERIE _ BATIMENT 6A**
**61200 ARGENTAN**

Visite effectuée le : **03/05/2016**
Nature / état de l'immeuble :

## La SYNTHESE des CONCLUSIONS

*IMPORTANT : Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet*

dpe

**Diagnostic de Performance Energetique** (DDT page 4)
En l'absence des éléments indispensables le DPE n'a pas pu être calculé comme l'exige la législation en vigueur.

SAS Allodiagnostic au capital de 6 990 495 € - RCS 505037044 - Siège administratif : Tessenourt - 43220 CHAMPTEUSSE SUR BACONNE

ZONE DE LA BEURRERIE _ BATIMENT 6A
N° de dossier : 778084

# A QUOI SERT CE DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES ?

Vous êtes le propriétaire du bien immobilier cité objet de ce dossier et vous souhaitez le vendre ou le mettre en location. Pour cela, l a législation française en vigueur vous demande de faire réaliser un certain nombre de **diagnostics immobiliers sur le bien afin d'informer au mieux le futur acquéreur ou locataire. Conservez ce dossier précieusement : vous devrez le joindre au futur acte de vente ou en faire une copie pour l'annexer au bail de location.**

Ces diagnostics sont définis par la loi selon le projet (de vente ou location), la date du permis de construire de votre bien, sa nature (maison individuelle, appartement, local commercial...), sa localisation et son équipement intérieur. Ils ont pour objectifs principaux :

- le **bien-être des occupants** (diagnostics Plomb, Amiante, Surface habitable, Loi Carrez)
- la **sécurité du bien immobilier** (diagnostics Gaz, Electricité, Termites)
- et la **protection de l'environnement** (DPE) !

Pour en savoir plus, téléchargez gratuitement les fiches pratiques des diagnostics sur notre site www.allodiagnostic.fr !

# PAR QUI ONT ETE REALISES VOS DIAGNOSTICS ?

Ces diagnostics doivent être réalisés par un diagnostiqueur certifié par un organisme accrédité COFRAC. Dans **le cas de ce dossier, il s'agit de :**

| | | |
|---|---|---|
| | **Julien BALAVOINE**<br>**ALLODIAGNOSTIC**<br>**ORNE**<br><br>**06 11 16 30 27** | **Certification n° Certification n° CPDI 2530**<br>Décernée par : **ICERT**<br><br>*Vérifiez vous-même sur Internet la certification de notre diagnostiqueur !* |
| 51 Rue Billy 61500 SEES / Tél. : 02 33 81 46 71 - Fax : 02 33 82 67 99<br>**SAS au capital de 6 990 495 € - RCS PARIS 505 037 044 - RC professionnelle AXA n° 3912280604 & 3912431104** | | |

*Vérifiez vous-même sur Internet la certification de notre diagnostiqueur ! Coordonnées : www.icert.fr*

# UN RESEAU ASSUREMENT PERENNE

**Allodiagnostic, c'est** le 1er réseau intégré de diagnostiqueurs en France depuis 2002. Notre siège administratif se situe Parc Saint Fiacre à Château Gontier (53200). Tous nos diagnostiqueurs sont bien entendu certifiés et notre société est assurée pour la réalisation de vos diagnostics.

**Assurance RC professionnelle : AXA n° 3912280604**

réinventons / notre métier AXA

allo

# ATTESTATION D'INDEPENDANCE ET DE MOYENS

Je, soussigné Edouard CARVALLO, directeur général de la SAS ALLO DIAGNOSTIC, ayant son siège social à Paris (75009), 16 rue de la Rochefoucauld, atteste sur l'honneur que la société répond en tous points aux exigences définies par les articles L 271-6 et R 271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, la société ALLO DIAGNOSTIC n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni vis-à-vis du propriétaire (ou de son mandataire) faisant appel à elle, ni vis-à-vis d'une quelconque entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il est demandé d'établir l'un des documents constituant le Dossier de diagnostics Techniques.

La société ALLO DIAGNOSTIC est titulaire d'un contrat d'assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité liée à ses interventions (RC professionnelle souscrite auprès de la société d'assurance AXA, sous les polices numérotées 3912280604 et 3912431104).

Enfin, la société ALLO DIAGNOSTIC dispose de tous les moyens matériels et en personnel nécessaire à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostics Techniques.

Fait à Paris,
Le 5 janvier 2016

# Diagnostic de performance énergétique

## Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

### Centres commerciaux

N° : ..... 778084
Valable jusqu'au : ..... 02/05/2026
Nature du commerce (Parties privatives uniquement) : ..... M : Magasins de vente, centres commerciaux
Année de construction : ..2001 - 2005

Date (visite) :.....03/05/2016
Diagnostiqueur :..Julien BALAVOINE
Signature :

Adresse : .....ZONE DE LA BEURRERIE _ BATIMENT 6A 61200 ARGENTAN

☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment ()
Sth : 407 m² $S_{GLA}$ : 100 m²

| **Propriétaire :** | **Locataire** (s'il y a lieu) : | **Gestionnaire** (s'il y a lieu) : |
|---|---|---|
| Nom : SAS ANTHESIS<br>Adresse :ZONE DE LA BEURRERIE _ BATIMENT 6A<br>61200 ARGENTAN | Nom : li_loc_nom | Nom :<br>Adresse : |

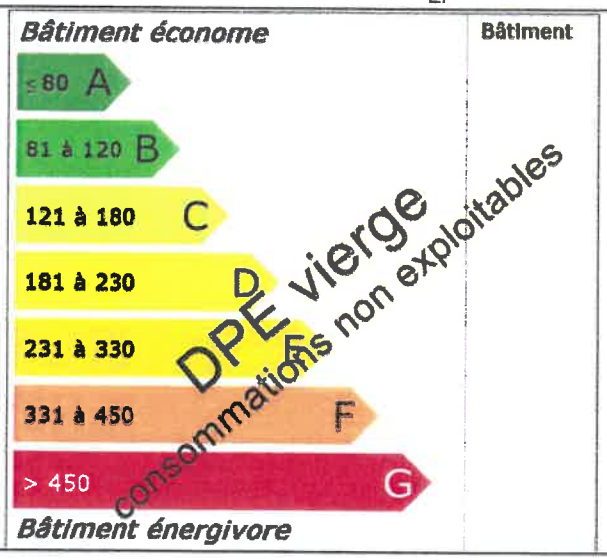
## Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : ...non précisées.... Le présent diagnostic de performance énergétique a été enregistré sur le site de l'ADEME sous le numéro : 1661C2000003C

| | Consommations en énergies finales | Consommations en énergie primaire | Frais annuels d'énergie |
|---|---|---|---|
| | détail par énergie en $kWh_{EF}$ | détail par énergie en $kWh_{EP}$ | |
| **Bois, biomasse** | - | - | - |
| **Électricité** | - | - | - |
| **Gaz** | - | - | - |
| **Autres énergies** | - | - | - |
| **Production d'électricité à demeure** | - | - | - |
| **Abonnements** | | | - |
| **TOTAL** | | - | - |

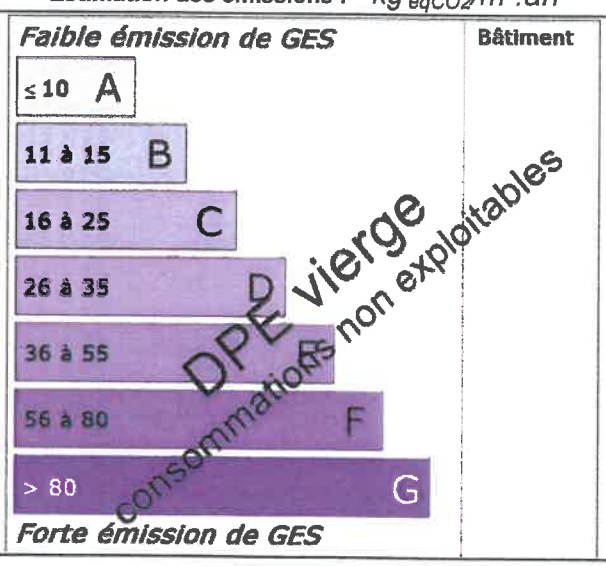
**Consommations énergétiques** (en énergie primaire) **pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure**

Consommation estimée : - $kWh_{EP}/m^2.an$




**Émissions de gaz à effet de serre** (GES) **pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages**

Estimation des émissions : - $kg_{éqCO2}/m^2.an$






allo diagnostic
51 Rue Billy 61500 SEES / Tél. : 02 33 81 46 71 - Fax : 02 33 82 67 99
SAS au capital de 6 990 495 € - RCS PARIS 505 037 044 - RC professionnelle AXA n° 3912280604 & 3912431104
TEXA

# Diagnostic de performance énergétique

## Centres commerciaux

## Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

| Bâtiment | Chauffage et refroidissement | Eau chaude sanitaire, ventilation,éclairage |
|---|---|---|
| **Murs :** Mur bardage métallique donnant sur l'extérieur avec isolation extérieure (réalisée entre 2001 et 2005) | **Système de chauffage :** Pompe à chaleur (divisé) - type split (système individuel) | **Système de production d'ECS :** Chauffe-eau électrique récent installé il y a moins de 5 ans (système individuel) |
| **Toiture :** Plafond sur solives métalliques donnant sur l'extérieur avec isolation extérieure (réalisée entre 2001 et 2005) sous toiture terrasse | | **Système d'éclairage :** Néant |
| **Menuiseries ou parois vitrées :** Porte(s) métal avec 30-60% de double vitrage Fenêtres fixes métal avec rupteur de ponts thermiques double vitrage | **Système de refroidissement :** Néant | **Système de ventilation :** VMC SF Auto réglable après 82 |
| **Plancher bas :** Dalle béton donnant sur un terre-plein avec isolation intrinsèque ou en sous-face | **Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :** Néant | |
| **Nombre d'occupants :** Néant | **Autres équipements consommant de l'énergie :** Néant | |

**Énergies renouvelables** Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 $kWh_{EP}/m^2.an$

**Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :** Néant

**Pourquoi un diagnostic**

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

**Factures et performance énergétique**

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

**Énergie finale et énergie primaire**

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

**Constitution de l'étiquette énergie**

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

**Énergies renouvelables**

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

**Commentaires:**

Néant



allodiagnostic
51 Rue Billy 61500 SEES / Tél. : 02 33 81 46 71 - Fax : 02 33 82 67 99
SAS au capital de 6 990 495 € - RCS PARIS 505 037 044 - RC professionnelle AXA n° 3912280604 & 3912431104
TEXA

# Diagnostic de performance énergétique

## Centres commerciaux

### Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

**Gestionnaire énergie**

- ❑ Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

**Chauffage**

- ❑ Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- ❑ Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- ❑ Réguler les pompes de circulation de chauffage: asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

**Ventilation**

- ❑ Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

**Eau chaude sanitaire**

- ❑ Arrêter les chauffes eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ❑ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

**Confort d'été**

- ❑ Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

**Éclairage**

- ❑ Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- ❑ Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- ❑ Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- ❑ Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

**Bureautique**

- ❑ Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- ❑ Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- ❑ Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

**Sensibilisation des occupants et du personnel**

- ❑ Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- ❑ Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- ❑ Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- ❑ Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- ❑ En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

**Compléments**

Néant



allodiagnostic
51 Rue Billy 61500 SEES / Tél. : 02 33 81 46 71 - Fax : 02 33 82 67 99
SAS au capital de 6 990 495 € - RCS PARIS 505 037 044 - RC professionnelle AXA n° 3912280604 & 3912431104
TEXA

# Diagnostic de performance énergétique

## Centres commerciaux

### Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

| Mesures d'amélioration | Commentaires |
|---|---|
| Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité interessante. | |

### Commentaires

Néant

**Références réglementaires et logiciel utilisés :** Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 18 mai 2012, arrêté du 1er décembre 2015, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 et décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :
www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr

*Nota :* *Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par* ***I.Cert - Parc Edonia - Bâtiment G Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)***
*Nom de l'opérateur : Julien BALAVOINE, numéro de certification : CPDI 2530 obtenue le 17/12/2013*



allo diagnostic
51 Rue Billy 61500 SEES / Tél. : 02 33 81 46 71 - Fax : 02 33 82 67 99
SAS au capital de 6 990 495 € - RCS PARIS 505 037 044 - RC professionnelle AXA n° 3912280604 & 3912431104
TEXA

**Votre Assurance**

▸ RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

SAS ALLO DIAGNOSTIC
16 RUE DE LA ROCHEFOUCAULD
75009 PARIS FR

ATTESTATION

**COURTIER**

**VERSPIEREN SA**
8 AVENUE DU STADE DE FRANCE
93210 LA PLAINE ST DENIS
**Tél : 01 49 64 14 62**
Fax : 01 49 64 14 63
Portefeuille : 0203351584

**Vos références :**
**Contrat n° 3912280604**
Client n° 0475461720

Nous, soussignés, **AXA FRANCE IARD S.A.**, Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313, Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE, attestons que la :

**SAS ALLO DIAGNOSTIC**
**16 RUE DE LA ROCHEFOUCAULD**
**75009 PARIS**

a souscrit un contrat d'assurance « Responsabilité Civile » **n° 3912280604** garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat :

➢ **Les diagnostics techniques immobiliers obligatoires**

- Repérage amiante avant-vente
- Constat des risques d'exposition au plomb
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- L'Infiltrométrie

➢ **Les autres diagnostics:**

- ➢ Dossier Technique Amiante (DTA)
- ➢ Dossier Amiante Partie Privative (DAPP)
- ➢ Contrôle du plomb après travaux
- ➢ Contrôle de l'état de conservation des matériaux contenant de l'amiante
- ➢ Repérage de l'amiante avant travaux
- ➢ Repérage de l'amiante avant démolition
- ➢ Repérage du plomb avant travaux
- ➢ Diagnostic accessibilité handicapés

- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis
- Attestations de surface : Loi Carrez, surface habitable, surface utile.
- Diagnostic Technique Immobilier (Loi SRU)
- Etat des lieux locatif
- Diagnostic de pollution des sols
- Audit de pré acquisition
- Recherche des métaux lourds
- Dossier de mutation
- Diagnostic technique en vue de la mise en copropriété
- Audit de la partie privative en assainissement collectif
- Etats des lieux dans le cadre des dispositifs Robien et Scellier
- Attestation de décence du logement (critères de surface et d'habitabilité)
- Diagnostic sécurité piscine
- Test d'étanchéité à l'air des bâtiments
- Attestation de conformité à la Réglementation Thermique
- Réalisation de documents uniques d'évaluation des Risques Professionnels
- Formation aux métiers du Diagnostic
- Rédaction de Plan de Prévention des Risques, nécessaire lors de l'intervention d'une entreprise extérieure sur le site d'une entreprise utilisatrice
- L'Analyse de la qualité de l'air et La Recherche de fuites
- Vérification de la VMC
- Pose de détecteurs incendie

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Les garanties s'exercent à concurrence des montants figurant à la présente attestation.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1er janvier 2016 au 1er janvier 2017**, sous réserve du règlement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PARIS
le 22 janvier 2016
Pour la société :

J. Ariss

I.Cert
Institut de Certification

# CERTIFICAT DE COMPETENCES
## DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

**N° CPDI 2530** **Version02**

Je soussigné
Philippe TROYAUX,
Directeur Général d'I.Cert,
atteste que :

***Monsieur Julien BALAVOINE***

Est certifié(e) selon le référentiel dénommé Manuel de certification de personnes I.Cert pour la réalisation des missions suivantes :

| | |
|---|---|
| *Amiante* | **Repérage et diagnostic amiante dans les immeubles bâtis**<br>Date d'effet : 04/02/2014, date d'expiration : 03/02/2019 |
| *DPE* | **Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel**<br>Date d'effet : 17/12/2013, date d'expiration : 16/12/2018 |
| | **Diagnostic de performance énergétique avec mention : DPE tout type de bâtiment**<br>Date d'effet : 13/03/2014, date d'expiration : 16/12/2018 |
| *Electricité* | **Etat de l'installation intérieure électrique**<br>Date d'effet : 04/02/2014, date d'expiration : 03/02/2019 |
| *Gaz* | **Etat de l'installation intérieure gaz**<br>Date d'effet : 27/12/2013, date d'expiration : 26/12/2018 |
| *Plomb* | **Plomb: Constat du risque d'exposition au plomb**<br>Date d'effet : 27/12/2013, date d'expiration : 26/12/2018 |

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Edité à Saint-Grégoire
Le 26/03/2014

I.Cert
Certification de personnes
Diagnostiqueur
Portée disponible sur www.icert.fr
Parc EDONIA –Bât G
Rue de la Terre Victoria
35760 Saint-Grégoire
CPE DI FR 11 rev 09

Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz modifié par les arrêtés du 15/12/2009 et du 15/12/2011. Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique modifié par les arrêtés du 08/12/2009 et du 13/12/2011. Arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment modifié par les arrêtés du 14/12/2009, du 7/12/2011 et du 14/02/2012. Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis. Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation modifié par l'arrêté du 07/12/2011. Arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité modifié par les arrêtés du 10/12/2009 et du 02/12/2011

cofrac
CERTIFICATION DE PERSONNES
ACCREDITATION N°4-0531
PORTEE DISPONIBLE SUR WWW.COFRAC.FR

# Annexes : TRAVAUX REALISES

**Site :** ARGENTAN INVEST

En € HT

| 2018 | | | | 2019 | | | | 2020 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Libellé Travaux | Montant | CB | CP | Libellé Travaux | Montant | CB | CP | Libellé Travaux | Montant | CB | CP |
| | | | | | | | | Reprise Marquage | 3 676,16 | | x |
| | | | | | | | | Démoussage parking | 1 854,00 | | x |
| | | | | | | | | Mise en place Totem | 2 540,85 | | x |
| TOTAL | - | | | TOTAL | - | | | TOTAL | 8 071,01 | | |

CB : Charge Bailleur
CP : Charge Preneur

QP ARGENTAN INVEST 9594/10083

# Annexes : TRAVAUX PREVISONNELS

**Site :** **ARGENTAN INVEST**

En € HT

| 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Libellé Travaux | Montant | CB | CP | Libellé Travaux | Montant | CB | CP | Libellé Travaux | Montant | CB | CP |
| Reprise bordures | 3 371,00 | | x | Néant | | | | néant | | | |
| Nettoyage bardage | 11 810,76 | | x | | | | | | | | |
| TOTAL | | 15 181,76 | | TOTAL | | | | TOTAL | - | | |

CB : Charge Bailleur
CP : Charge Preneur