

PARTIE A - CONDITIONS PARTICULIERES

1. Le Preneur déclare que préalablement à la signature du présent bail et dans la perspective de cette signature, il a :

- Procédé aux visites préalables et attentives des locaux loués et de l'immeuble, accompagné le cas échéant de tous sachants, conseils, experts ou professionnels choisis et missionnés par lui ;
- Recueilli ainsi toutes informations utiles et mené toutes études prospectives qu'il estimait utiles (notamment sur la nature et le montant des travaux d'aménagement nécessaires à ses activités et à la mise en place de son concept dans les locaux loués).

La connaissance approfondie des locaux loués et de l'immeuble par le Preneur constitue pour le Bailleur un élément déterminant pour consentir au Bail, de telle manière que le Bail soit consenti et accepté sans aucune garantie de quelque nature que ce soit à la charge du Bailleur autre que les garanties légales dont le Bailleur ne peut s'exonérer et des déclarations et obligations expressément et limitativement stipulées aux présentes.

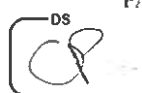
2. Les Parties déclarent :

- Que les modalités du Bail ont fait l'objet de discussions entre elles et/ou leurs mandataires et/ou conseils respectifs, et ce préalablement à sa signature ;
- Qu'elles ont chacune sollicité puis obtenu auprès de l'autre, l'ensemble des informations revêtant une importance déterminante de son consentement ;
- Qu'elles se sont engagées librement et de bonne foi, en disposant des informations requises et du temps nécessaires pour apprécier et négocier de façon consensuelle avec l'autre partie, l'ensemble des clauses, charges et conditions du Bail ;
- Qu'elles ont chacune une parfaite connaissance et compréhension des clauses et dispositions du Bail qui a fait l'objet de discussions et négociations préalablement à la signature en reconnaissant chacune l'exécution par l'autre Partie de son devoir d'information au sens de l'article 1112-1 du Code civil ;
- Que toutes les clauses du Bail ont été librement négociées et participent à l'économie générale du contrat, de sorte que l'ensemble des stipulations constitue un équilibre global en adéquation avec les objectifs poursuivis par chacune des Parties et notamment leur stratégie commerciale et/ou leur stratégie de développement ;
- Qu'elles ont chacune eu un égal pouvoir de négociation, ont été assistées et conseillées dans la négociation par tous sachants, experts ou professionnels de leur choix, et ont estimé disposer des informations nécessaires et suffisantes leur permettant de négocier librement et de conclure le Bail.

En conséquence, les Parties déclarent que le Bail constitue un contrat de gré à gré tel que défini par l'article 1110 du Code civil, et reconnaissent que, nonobstant sa présentation en conditions générales et conditions particulières, le présent contrat a été librement négocié entre elles, tant au titre de ses conditions générales que pour ses conditions particulières, de telle sorte qu'il ne s'agit pas d'un contrat d'adhésion.

Les présentes Conditions Particulières complètent et/ou modifient les Conditions Générales (Partie B).

PARAPHIE Bailleur



PARAPHIE Preneur



ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

❖ **Nom et/ou adresse de l'immeuble :** 9/15 avenue Paul Doumer à Rueil Malmaison

❖ **Locaux loués :**

Un local commercial, livré brut de béton et fluides en attente, situé en rez-de-chaussée, rez-de-jardin et R-1, d'une surface locative totale d'environ 1.130 m² (dont 130 m² de terrasse), au sein de l'immeuble en construction au 9/15 avenue Paul Doumer à Rueil Malmaison, ainsi que 38 places de parking au premier sous-sol numérotées 81 à 118 inclus.

ARTICLE 2 - PRISE D'EFFET DU BAIL

Date de prise d'effet : sous réserve de levée des conditions suspensives, soit au plus tard le 1er décembre 2023 sauf prorogation ci-après convenue (article 10).

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux sont loués à usage de locaux commerciaux, pour l'exercice exclusif de l'activité de de salle d'escalade et activités connexes (incluant restauration, bar, yoga, espace bien-être (sauna, etc), espaces de co-working, cours collectifs, vente de matériel).

Il est précisé que les emplacements de stationnement du premier sous-sol numérotés de 81 à 118 inclus seront notamment accessibles à la clientèle du local commercial du bâtiment ainsi qu'à l'exploitant dudit local commercial en dehors des heures d'ouverture du magasin.

ARTICLE 4 - MONTANT DU LOYER

Loyer annuel de base : 250 000 € HT – HC/an (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXE, HORS CHARGES PAR AN).

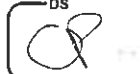
Franchise de loyer : Le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer pendant une période de 12 mois à compter de la date de prise d'effet du bail. Pendant cette période, le Preneur sera néanmoins redevable des charges, taxes, impôts et accessoires.

Par ailleurs, le Bailleur a également consenti au Preneur des allègements du loyer annuel de base, comme suit :

- A compter de la fin de la franchise et pour 6 mois, le loyer annuel de base sera réduit d'un montant de 170 000 € HT – HC/an, soit un loyer net de 40.000€ HC – HT/an pour les 6 premiers mois ;
- Puis pour les 6 mois suivants, le loyer annuel de base sera réduit d'un montant de 130 000 € HT – HC/an, soit un loyer net de 60.000€ HC – HT/an pour les 6 mois suivants ;
- Puis pour les 6 mois suivants, le loyer annuel de base sera réduit d'un montant de 130 000 € HT – HC/an, soit un loyer net de 60.000€ HC – HT/an pour les 6 mois suivants.

Ces montants de réduction seront imputés par quarts sur chaque appel trimestriel de loyer de base sur les périodes considérées.

Les allègements portant sur le loyer annuel de base ne constituent pas un obstacle à l'application de la clause d'indexation annuelle à laquelle les Parties n'entendent pas déroger par la présente clause.

DS
PARAPHIE Bailleur


DS
PARAPHIE Preneur


PARAPHIE Preneur

4/31

Il est entendu entre les Parties que la franchise et les allègements temporaires susvisés ne portent aucunement sur le montant des charges, impôts, taxes et accessoires qui restent dû en intégralité par le Preneur.

ARTICLE 5 - INDEXATION DU LOYER

Indice de base : dernier ILC publié à la date de prise d'effet du bail

ARTICLE 6 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

Le loyer du bail renouvelé sera fixé conformément aux dispositions légales et réglementaires, étant précisé que le Bailleur renonce expressément à invoquer la durée du bail, les mesures d'accompagnement (notamment la franchise de loyer) et la modification des locaux consécutive aux travaux du Preneur comme motif de déplafonnement du loyer du bail renouvelé.

ARTICLE 7 - TRAVAUX DU PRENEUR

Le Bailleur autorise expressément le Preneur à réaliser les travaux décrits en Annexe, étant précisé que ces travaux ne nécessiteront pas l'obtention d'un permis de construire modificatif.

ARTICLE 8 - MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Le Bailleur financera en partie les travaux d'aménagement du Preneur à hauteur de 375.000 €. Ce montant ne pourra être réduit d'aucune taxe, frais ou charges dont aurait à souffrir le Bailleur.

Il versera cette somme au Preneur à la date de prise d'effet du bail, par virement sur le compte bancaire du Preneur (dont les coordonnées sont indiquées en annexe).

Le Preneur devra justifier de l'utilisation de cette somme pour financer une partie des travaux d'aménagement des locaux commerciaux objet des présentes, visés en annexe. A cet effet, il devra transmettre au Bailleur, dans les deux mois suivant la fin du chantier et la réception des travaux, des factures acquittées à hauteur d'un minimum de 375.000 euros HT, soit 450 000 euros TTC. Toute somme non justifiée dans le délai prévu ci-dessus devra être reversée au Bailleur dans un délai de 30 jours suivant la réception par le Preneur d'une lettre de restitution des fonds adressée en recommandé avec accusé de réception par le Bailleur.

ARTICLE 9 - HONORAIRES

Honoraires de commercialisation :

La société ILOS est titulaire d'un mandat d'assistance locative et de conseil auprès de la société Nexity, enregistré sous le n° T 2021- 12 - COM - NEX du Registre des Mandats de Transactions de ILOS.

A ce titre, le Preneur paiera les honoraires de commercialisation à hauteur de 20% du loyer annuel HC HT, soit la somme de 50 000 euros HT, à la société ILOS.

Le Bailleur prendra à sa charge le surplus desdits honoraires, correspondant à 10% du loyer annuel HC HT, soit la somme de 25 000 euros HT, payés à la société ILOS.

Les honoraires du Preneur et du Bailleur seront versés à la date de prise d'effet du bail.

DS
CP

PARAPHE Bailleur

DS
GH

PARAPHE Preneur

5/31

ARTICLE 10 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Le bail est conditionné à la levée des conditions suspensives suivantes avant le 30 novembre 2023 :

- Classification du local en ERP type X (sport) et N (restauration) – catégorie 5 ;
- Obtention par le Preneur d'une autorisation de travaux pour la réalisation des travaux d'aménagements intérieurs, purgée de tous recours, retrait et déféré préfectoral ;
- Obtention par le Preneur d'une autorisation de pose d'enseigne, purgée de tous recours, retrait et déféré préfectoral.
- Obtention par le Preneur d'une déclaration préalable portant sur les façades vitrées dans la mesure où celle-ci s'avérerait nécessaire au regard des documents d'urbanisme (permis de construire)

En cas de recours d'un tiers contre les autorisations demandées par le Preneur, la date limite de levée des conditions suspensives et de prise d'effet du bail sera repoussée automatiquement jusqu'au 31 janvier 2024. Si cette situation devait perdurer au-delà de cette date, les Parties se réuniront afin d'évaluer la gravité du recours et décideront, de bonne foi, des suites à donner à cette situation.

Les conditions suspensives sont prévues au seul bénéfice du Preneur, qui pourra donc y renoncer, en tout ou partie, si bon lui semble.

ARTICLE 11 - ANNEXES

- Annexe 1 - Plan des locaux loués ;
- Annexe 2 - Attestation de surface ;
- Annexe 3 - Notice technique ;
- Annexe 4 - Etat descriptif de division et règlement de copropriété ;
- Annexe 5 - Arrêté d'adressage postal ;
- Annexe 6 - Etat des Risques et Pollutions ;
- Annexe 7 - Etat prévisionnel des travaux envisagés par le Preneur et par le Bailleur ;
- Annexe 8 - Tableau de répartition des Charges ;
- Annexe 9 - KBis du Preneur ;
- Annexe 10 - Statuts du Preneur ;
- Annexe 11 - Justificatif de domicile du Preneur ;
- Annexe 12 - RIB du Preneur (pour le versement des 375 000 € HT par le Bailleur)

DS
CP

PARAPHIE Bailleur

DS
GH

PARAPHIE Preneur

6/31

SOMMAIRE
PARTIE B – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 -	OBJET	9
ARTICLE 2 -	DESIGNATION	9
ARTICLE 3 -	ETAT DES LIEUX D'ENTREE	9
ARTICLE 4 -	DESTINATION	10
ARTICLE 5 -	DUREE	11
ARTICLE 6 -	LOYER	11
6.1 -	MONTANT DU LOYER	11
6.2 -	INDEXATION DU LOYER	11
6.3 -	MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER	12
6.4 -	LOYER DU BAIL RENOUVELE	12
ARTICLE 7 -	DEPOT DE GARANTIE	13
ARTICLE 8 -	CHARGES - IMPOTS - PRESTATIONS	13
8.1 -	DISPOSITIONS GENERALES	13
8.2 -	INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS ET PRESTATIONS	14
8.3 -	MODALITES DE PAIEMENT DES CHARGES, IMPOTS ET PRESTATIONS	16
ARTICLE 9 -	IMPUTATION DES PAIEMENTS	17
ARTICLE 10 -	OBLIGATIONS DU PRENEUR	17+
10.1 -	CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE	18
10.2 -	TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS REALISES PAR LE BAILLEUR OU DES TIERS	18
10.3 -	TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS REALISES PAR LE PRENEUR	19
10.4 -	ETAT D'OCCUPATION DES LOCAUX et EXPLOITATION EFFECTIVE ET CONTINUE	20
10.5 -	ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX	20
10.6 -	UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES	21
10.7 -	VISITE DES LOCAUX	22
ARTICLE 11 -	ASSURANCES ET RECOURS	22
11.1	ASSURANCES DU BAILLEUR	22
11.2	ASSURANCES DU PRENEUR	22
11.3	ASSURANCES COMPLEMENTAIRES	23
11.4	OBLIGATIONS A LA CHARGE DU PRENEUR	23
11.5	RENONCIATIONS A RECOURS	24
ARTICLE 12 -	DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX	242
ARTICLE 13 -	CESSION DU BAIL	25
ARTICLE 14 -	DOMICILIATION - SOUS-LOCATION - LOCATION-GERANCE	26
ARTICLE 15 -	RESTITUTION DES LOCAUX	26
ARTICLE 16 -	TOLERANCES	27
ARTICLE 17 -	CLAUSE RESOLUTOIRE	27
ARTICLE 18 -	CLAUSE PENALE	28
ARTICLE 19 -	TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE	28
ARTICLE 20 -	CESSION DE L'IMMEUBLE OU DES LOCAUX	29
ARTICLE 21 -	ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS	29

DS
PARAPHE Bailleur


DS
PARAPHE Preneur


ARTICLE 22 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

293

ARTICLE 23 - DECLARATIONS DU BAILLEUR

293

ARTICLE 24 - FRAIS

30

ARTICLE 25 - LOI APPLICABLE

30

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

303

ARTICLE 27 - REGLEMENT AMIABLE - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

303

ARTICLE 28 - INTEGRALITE DU CONTRAT

303

PARAPHIE Bailleur

DS
CP

PARAPHIE Preneur

DS
GH

8/31

PARTIE B - CONDITIONS GENERALES**ARTICLE 1 - OBJET**

Les Parties conviennent expressément de soumettre la présente location aux dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

En conséquence, par les présentes, le Bailleur fait Bail et donne à loyer commercial au Preneur qui l'accepte, dans les termes des articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R 145-11, R145-20 à R145-37 et D. 145-12 à D. 145-34 du Code de commerce, et des dispositions non abrogées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, modifiées par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et des textes subséquents ainsi que des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes, les locaux désignés à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les locaux objets du présent Bail sont désignés à l'article 1 des Conditions Particulières.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les locaux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, et les accepter dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux présentes et les dimensions ou surfaces réelles des locaux, ne saurait justifier une quelconque réduction ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existent à la signature des présentes.

Il est en outre rappelé qu'en conformité des usages en matière d'immeubles commerciaux, et de convention formelle, sera prise en compte dans la superficie privative des locaux loués une quote-part des parties communes afférente aux locaux loués calculée en fonction des surfaces privatives des locaux de l'immeuble, ou des tantièmes afférents aux locaux loués si l'immeuble est sous le régime de la copropriété, superficie qui constituera au sens de l'article L.145-40-2 du Code de commerce la surface exploitée par le Preneur.

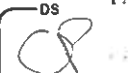
Les Parties conviennent expressément que les locaux objets du Bail forment un tout indivisible, matériellement et dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Le Preneur prendra les locaux dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure étant à sa charge, sans pouvoir exiger, ni à son entrée en jouissance ni pendant la durée du Bail, aucune réparation, remise en état ou mise en conformité quelle qu'en soit la nature, le Preneur renonçant expressément à exercer à l'encontre du Bailleur un quelconque recours, sauf vices cachés.

Un pré-état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. L'état des lieux sera conservé par chacune des Parties.

DS
PARAPHE Bailleur


DS
PARAPHE Preneur


PARAPHE Preneur

9/31

Au cas où pour une raison quelconque, imputable au Preneur, cet état des lieux ne pourrait pas être dressé, les locaux seront considérés comme ayant été remis au Preneur en parfait état.

Par ailleurs, si le Preneur ne se présentait pas, après avoir été dûment convoqué par lettre recommandée AR avec un préavis de sept jours, l'état des lieux serait réputé contradictoire à son égard.

Le Preneur s'engage à effectuer tous les travaux nécessaires devant lui permettre l'utilisation des locaux loués et ce, dans un délai n'excédant pas six (6) mois à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Un nouvel état des lieux sera réalisé dans les mêmes conditions que le pré-état des lieux d'entrée lorsque les travaux du Preneur auront été réalisés.

ARTICLE 4 - DESTINATION

- a) Sans préjudice de toute disposition légale contraire, les locaux loués devront être utilisés pour l'usage exclusif de locaux commerciaux pour l'activité définie à l'article 3 des Conditions Particulières à l'exclusion de toute autre utilisation, l'activité autorisée étant entendue restrictivement.
- b) S'il en existe, les parkings devront être utilisés exclusivement pour le stationnement de véhicules.
- c) Le Preneur sera tenu de conserver aux locaux loués la destination contractuelle ainsi définie, à l'exclusion de toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du Bail, si bon semble au Bailleur.
- d) Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au Bail.
- e) La destination contractuelle ainsi stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant à l'obtention de toutes autorisations ou au respect de toutes conditions administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.
- f) Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, et sous sa propre responsabilité, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et droits quelconques, afférents aux travaux d'aménagement, aux activités exercées dans les locaux et à leur utilisation.
- g) Le Preneur fera également son affaire personnelle, dès à présent, et pendant toute la durée du Bail, de la mise ou du maintien des locaux en conformité au regard des réglementations administratives et de police et de toutes dispositions législatives et/ou réglementaires qui leur sont et leur seront applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite prolongation, tant en ce qui concerne leurs modalités d'occupation ou d'exploitation, qu'à l'activité qui y sera exercée.
- h) Le Preneur se conformera à toutes les recommandations, prescriptions, injonctions, règlements et ordonnances en vigueur émanant de la Commission de Sécurité compétente, de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et, plus généralement, de tous les services administratifs intéressés, en ce qui concerne la voirie, la police, la réglementation du travail et la prévention en matière d'hygiène et de sécurité relative aux biens et aux personnes, sans que cette liste soit exhaustive, et fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.
- i) Le Preneur s'engage à se conformer au(x) règlement(s) intérieur(s), servitudes, et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'Immeuble, dont un exemplaire lui a été remis, s'il

DS
CP

DS
GH

existe, à la signature des présentes, et aux modifications éventuelles que le Bailleur se réserve d'y apporter dans l'intérêt d'une bonne exploitation de son bien ou afin de se conformer aux prescriptions administratives et de police ou aux dispositions législatives et/ou réglementaires en vigueur ou à venir.

De même, le Preneur s'engage à respecter toute servitude qui viendrait à être établie dans l'Immeuble, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer de manière définitive et permanente les conditions de jouissance des Locaux.

ARTICLE 5 - DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives. Cette durée commencera à courir à compter de la date de prise d'effet mentionnée à l'article 2 des Conditions Particulières.

Le Preneur ne dispose pas de la faculté de donner congé à l'expiration des première, deuxième et troisième périodes triennales.

Les Parties s'obligent à notifier tout congé uniquement par acte extrajudiciaire. A ce titre, le Preneur renonce en conséquence à délivrer congé par lettre recommandée avec accusé de réception, tout congé notifié par lettre recommandée avec accusé réception étant, dans la commune intention des Parties, nul et de nul effet.

ARTICLE 6 - LOYER

6.1 - MONTANT DU LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de base, hors taxes et hors charges fixé à l'article 4 des Conditions Particulières.

A ce loyer s'ajouteront les charges, accessoires, impositions et prestations telles que déterminées à l'article 8 ci-après.

6.2 - INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera indexé automatiquement, chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du Bail, sans l'accomplissement de formalités judiciaires ou extrajudiciaires, en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base à prendre en compte pour cette indexation est celui mentionné à l'article 5 des Conditions Particulières. A défaut de mention, l'indice de base sera le dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et, l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Les indices n'étant pas publiés un jour fixe, il est convenu entre les Parties que si, à la date de l'indexation, l'indice de comparaison n'était pas encore publié, le loyer sera indexé dès la publication dudit indice, avec effet rétroactif à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail. Dans la mesure où l'indice sera publié, les indexations suivantes se feront normalement à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail.

PARAPHIE Bailleur



PARAPHIE Preneur



Le calcul de cette indexation et son application se feront de plein droit, à l'initiative du Bailleur. Le fait de ne pas avoir indexé le loyer à la date convenue n'entraînera aucune déchéance, le Bailleur pouvant toujours appliquer ultérieurement l'indexation avec effet rétroactif.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui le remplacerait légalement ou, à défaut, par un indice similaire convenu entre les Parties ou déterminé par un Expert désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent en raison du lieu de situation de l'immeuble.

Tout litige survenant quant à cette clause ne sera pas susceptible d'entraîner la suspension du paiement du loyer tel qu'il était précédemment déterminé.

6.3 - MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER

Le loyer sera payable au Bailleur, par trimestre et d'avance, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Dans le cas de prise d'effet du Bail en cours de terme civil, le premier terme sera calculé au prorata du nombre de jours restant à courir entre la date de prise d'effet du Bail et le dernier jour du trimestre civil en cours.

6.4 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

De convention expresse entre les Parties et par dérogation à l'article L.145-34 du Code de commerce modifié par la loi 2014-626 du 18 juin 2014, il est convenu qu'en cas de renouvellement du bail, les loyers de renouvellement successifs seront fixés à la valeur locative de marché à la date de chaque renouvellement, telle que définie ci-après, à la condition expresse que cette valeur locative de marché soit supérieure au loyer alors en vigueur.

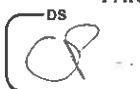
Il est ici précisé, pour le calcul du loyer des éventuels renouvellements du Bail, que les Parties se référeront à la surface définie à l'article 2 sus visé.

A défaut d'accord entre les Parties, par dérogation aux dispositions de l'article R.145-11 du Code de commerce, la valeur locative de marché sera établie selon les dispositions suivantes auxquelles les Parties ne pourront en aucun cas déroger.

La valeur locative de marché sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, soit :

- les prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres de toute occupation, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement ;
- et ce au cours des douze mois précédant le renouvellement du présent Bail ;
- pour des biens immobiliers comparables à l'immeuble, c'est-à-dire des immeubles de même nature que les locaux loués, situés dans des quartiers comparables, et présentant les mêmes caractéristiques que celles des locaux loués, les mêmes prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technologique, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces et de modernité.

Si les loyers du marché apparaissent pour certains sous-évalués, devront être recherchés et pris en compte, le cas échéant, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le montant des cessions de droit au Bail, ainsi que l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux.

DS
PARAPHE Bailleur


DS
PARAPHE Preneur


PARAPHE Preneur

12/31

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des clauses et conditions du Bail, le Preneur remettra au Bailleur, à la date d'entrée en vigueur du bail, une Garantie à Première Demande (GAPD) émise par un établissement bancaire de 1^{er} rang d'un montant équivalent à trois (3) mois de loyer H.T - HC.

Cette GAPD émanera d'une Banque ou d'un Etablissement Financier établi en France, notoirement solvable, au profit du Bailleur et portera sur une durée de 10 ans afin de couvrir la totalité de la durée du Bail.

En cas d'impayé par le Preneur d'une somme quelconque exigible aux termes du Bail, la GAPD pourra être exercée par le Bailleur par compensation contractuelle au paiement de ladite somme, le Preneur s'engageant à reconstituer cette GAPD pour qu'elle soit toujours égale au montant de trois (3) mois de loyer H.T - HC.

Le montant de la GAPD sera indexé, une fois par an, selon les mêmes modalités que le loyer, de telle sorte qu'elle soit toujours égale à trois (3) mois de loyer H.T - HC.

La GAPD sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du Bail jusqu'au règlement définitif de toute somme ou indemnité que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du Bail et à sa sortie des locaux.

Il en sera de même en cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie étant acquis au Bailleur par compensation des loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus à la date d'ouverture de la procédure collective.

ARTICLE 8 - CHARGES - IMPOTS - PRESTATIONS**8.1 - DISPOSITIONS GENERALES**

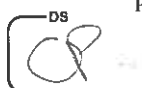
Le Preneur assume directement toutes les charges relatives à l'utilisation des locaux loués. Le Preneur assumera directement et/ou remboursera au Bailleur la quote-part afférente aux locaux loués, de toutes charges, impositions et prestations grevant l'immeuble et les locaux loués dans les limites fixées ci-dessous.

Les charges de l'immeuble s'entendent de toutes dépenses engagées par le Bailleur, et/ou par le Syndicat de copropriété s'il en existe un, et/ou par tout organe de gestion, et liées au fonctionnement, à la conservation, à l'entretien, et à la propriété de l'immeuble, à l'exception de ce qui est mentionné ci-dessous.

Cette quote-part sera calculée au prorata des surfaces exploitées par le Preneur telles que définies à l'article 2 sus visé, par rapport aux locaux de l'immeuble, ou tels que répartis suivant le règlement de copropriété le cas échéant, quote-part de parties communes incluse, ou tels que définis dans les relevés de propriété établis par le Centre des Impôts Fonciers, et éventuellement en considération des catégories de charges (parkings, clés de répartition, etc.).

En cas de présence de compteurs individuels, ou de pose de tels compteurs au cours du Bail, pose dont le Bailleur se réserve expressément la possibilité, le Preneur remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, ou de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi

DS
PARAPHIE Bailleur


DS
PARAPHIE Preneur


PARAPHIE Preneur

13/31

qu'en cas de modification des locaux ou de la législation. Une telle modification s'imposera alors au Preneur.

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article R145-35 du Code de commerce, « la répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée ».

Conformément à l'article L145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de Bail de la mise en place de tous charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Que l'immeuble soit en copropriété ou non, la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant de l'immeuble est fonction de la surface exploitée telle que définie à l'article 2 des conditions générales.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les différents locataires occupant de cet ensemble.

8.2 - INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS ET PRESTATIONS

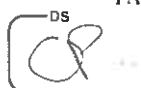
Le Preneur devra supporter les charges et accessoires, impôts, taxes, prestations, afférents aux locaux loués et aux parties communes de l'immeuble ou ensemble immobilier, suivants :

8.2.1 - Charges et accessoires afférents aux locaux loués et aux parties communes de l'immeuble ainsi que les prestations communes

- Toutes dépenses d'entretien, de maintenance, d'abonnement, de nettoyage, de réparation, de remplacement, de restauration, de réhabilitation, de réfection, de contrôle, portant :
 - sur les éléments d'équipement communs de l'immeuble et ou des locaux loués (ascenseur, ventilation, installation électrique, groupe électrogène, canalisation, compteur, tuyauterie, robinetterie, réseau téléphonique) et de tout nouvel équipement installé dans l'immeuble, à l'exception des monte-charges, climatisation, système de chauffage, y compris chaudière.
 - sur les toitures, terrasses, parking, rampe d'accès, les travaux de nettoyage (en ce compris les nacelles) de ravalement des façades, les espaces verts et les dépendances, cours et jardins, fermeture, les fermetures, volets, rideaux et stores.

Il est ici précisé, que sont comprises dans ces dépenses les travaux justifiés par les mises en conformité avec la réglementation existante et à venir du local loué et ou de l'immeuble, imposées par l'Administration, les mises aux normes accès handicapés, normes et certifications environnementales, et ou sanitaires, conditions de travail, ainsi que celles imposées par les règlements de voirie, sanitaire, hygiène, salubrité ainsi que les dépenses qui pourraient être imposées par tout plan d'urbanisme ou d'aménagement dès lors que ces travaux de mises en conformité ne relèvent pas des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

- Toute charge de ville et de police.
- Toutes dépenses afférentes à la consommation des fluides (eau, électricité, gaz, téléphonie, climatisation, chauffages).
- Tous frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel, qu'il soit permanent ou intérimaire, chargé de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations à concurrence de la quote part de participation aux charges telles que prévu dans l'EDD, tels que, notamment : hôtesse, standardistes, gardiens, personnels de sécurité.

DS
PARAPHIE Bailleur


DS
PARAPHIE Preneur


PARAPHIE Preneur

14/31

- les frais liés à tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'immeuble et/ou le confort des utilisateurs dans la mesure où cet équipement bénéficie directement au Preneur,
- les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes, au titre des interventions devenues nécessaires par l'état et/ou la situation de l'immeuble, l'évolution des techniques et des outils de gestion, et le maintien de l'immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la prise d'effet du Bail,
- les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales.

En tout état de cause, seules les grosses réparations de l'article 606 du Code civil et les travaux de mise en conformité relevant de l'article 606 du Code civil, resteront à la charge du Bailleur.

8.2.2 - Assurances

Surprises d'assurances que le propriétaire et/ou le Bailleur serait obligé de payer en raison de l'activité exploitée par le Preneur.

8.2.3 - Charges particulières

Honoraires du syndic, s'il en existe un.

8.2.4 - Impôts

Tous impôts et taxes dont le Bailleur est ou pourrait être redevable et liés à l'usage des locaux ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement à savoir :

- Contribution sur les revenus locatifs le cas échéant.
- Taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, et taxes municipales présentes (enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance d'assainissement) ou futures, ainsi que toutes impositions ou taxes nouvelles qui pourraient ultérieurement les compléter ou les remplacer et qui seraient mises à la charge des locataires ou qui, étant en principe à la charge de l'immeuble, seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profite directement ou indirectement le Preneur.
- Taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France, ainsi que tous droits ou taxes qui pourraient ultérieurement les compléter ou les remplacer.
- Tous impôts ou taxes qui pourraient éventuellement être créés au profit des Collectivités Publiques ou de l'Etat.
- Tous impôts ou taxes auxquels le Preneur pourrait être assujéti en cours de Bail du fait de son activité.

Toutefois et sous réserve des exceptions qui précèdent, ne peuvent être imputées au Preneur les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

8.2.5 - Etat récapitulatif de l'inventaire des charges, impôts et prestations

L'inventaire précité présente un caractère limitatif et exhaustif conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce et donnera lieu à un état récapitulatif adressé chaque année au Preneur incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le

délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, conformément aux dispositions de l'article R.145-36 du Code de commerce.

8.3 - MODALITES DE PAIEMENT DES CHARGES, IMPOTS ET PRESTATIONS

Les charges, impôts et prestations susvisés sont exigibles à compter de la date de prise d'effet du Bail. Le Preneur versera des provisions trimestrielles en même temps que le loyer principal, calculées sur la base du budget prévisionnel T.T.C.

Le Bailleur pourra, en tout état de cause, réviser le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité, notamment en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, de variation des prix ou de variation de la consommation intervenant en cours d'année.

Le règlement définitif des consommations et charges sera effectué annuellement à partir du 1^{er} janvier de chaque année, sur relevé des dépenses réelles, pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année précédente, les provisions versées s'imputant sur les sommes dues.

Le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de celui-ci, le solde des charges dans le cas où le montant définitif serait supérieur au montant payé par provisions trimestrielles. Dans le cas où le montant total desdites provisions serait supérieur au montant définitif des charges, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des charges dues au cours de l'année de régularisation.

Il est ici précisé, par dérogation à ce qui précède, que l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France, et généralement tous impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur liés à l'usage des locaux ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement mais qui, aux termes du Bail, sont mis à la charge du Preneur, seront facturés à ce dernier une fois par an, indépendamment du budget de charges, et ce, en sus des provisions régulièrement appelées par le Bailleur.

Au cas où un fonds de roulement serait demandé par le Gérant ou le Syndic de copropriété, celui-ci sera versé par le Preneur, qui en fera l'avance, également en sus des provisions évoquées ci-dessus et indépendamment du budget de charges.

Il est ici précisé que le Bailleur se réserve la possibilité de modifier les modalités de paiement de certaines charges, impositions ou prestations, sans que cela puisse constituer un motif de non paiement par le Preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

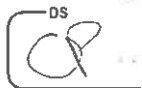
Il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

8.4 - ETATS PREVISIONNEL ET RECAPITULATIF DES TRAVAUX

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, en vue de la conclusion du bail le Bailleur a communiqué au Preneur, préalablement à la signature des présentes :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années à venir, assorti d'un budget prévisionnel ; si l'immeuble est en copropriété ou relève d'une ZAC, AFUL, ASL ou autre forme d'organisation de la propriété des sols (ci-après « l'Organisation »), le

PARAPHIE Bailleur



PARAPHIE Preneur



PARAPHIE Preneur

16/31

Bailleur a communiqué au Preneur la liste des travaux que l'Organisation a, à sa connaissance, décidé d'engager au cours des trois (3) années à venir, ainsi que le budget de ces travaux.

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois (3) années précédentes, précisant leur coût, ainsi que, si l'immeuble relève d'une Organisation, l'état récapitulatif des travaux engagés par l'Organisation pendant cette période ainsi que leur coût.

Ces travaux seront refacturés au Preneur, au prorata des surfaces exploitées telles que définies à l'article 2 des conditions générales du Bail.

Le Preneur reconnaît que cet état prévisionnel lui est adressé à titre purement informatif et déclare s'en satisfaire.

En conséquence, le Preneur ne pourra pas s'en prévaloir à d'autres fins et notamment pour exiger du Bailleur la réalisation des travaux mentionnés dans les états.

Le Bailleur restera libre de réaliser ou non lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer, comme de réaliser les travaux complémentaires nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'immeuble.

Il pourra également les modifier ou les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, sans avoir à requérir l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte.

En tout état de cause, le Preneur reconnaît que le Bailleur n'a aucune obligation contractuelle de réaliser lesdits travaux et renonce à toute action à l'encontre du Bailleur et de ses représentants sur le contenu des états prévisionnels des travaux qui lui seront transmis.

Au cours du Bail, Le Bailleur communiquera une mise à jour de ces états prévisionnels dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, conformément à l'article R 145-37 du Code de commerce.

ARTICLE 9 - IMPUTATION DES PAIEMENTS

Les Parties conviennent que, à défaut de précision du Preneur, l'imputation des paiements effectués par ce dernier sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

1. frais de procédure de recouvrement,
2. dommages et intérêts,
3. intérêts,
4. dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
5. ajustement de fonds de roulement,
6. provisions sur charges et ajustement,
7. créances de loyers et/ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes s'ils existent, par préférence au local principal.

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit et, sous celles suivantes, que le Preneur s'engage à observer sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du

DS
PARAPHIE Bailleur


DS
PARAPHIE Preneur


PARAPHIE Preneur

17/31

loyer fixé, et à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même, de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit signé des Bailleur et Preneur.

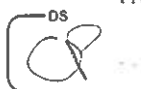
En conséquence, toutes tolérances du Bailleur, de quelque nature et/ou durée qu'elles soient, ne devront jamais être considérées comme un droit acquis par le Preneur, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin à tout moment.

10.1 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

- a) Le Preneur devra respecter et faire respecter par ses commis, ses clients et ses fournisseurs, les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges, du règlement intérieur de l'Immeuble, ou de tout autre document régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, ainsi que toutes les prescriptions légales ou administratives, d'hygiène et autres, attachées à son activité et à l'occupation des lieux.
- b) Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la tenue de l'immeuble ; il prendra toutes les précautions nécessaires et assurera toutes responsabilités à ce sujet. Le Preneur s'interdit notamment d'introduire dans les locaux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit.
- c) Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou aucune indemnité en cas d'interruption ou de réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., dans la mesure où l'activité du Preneur n'est pas impactée de façon significative, le Bailleur n'étant pas, au surplus, tenu de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions.
- d) Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les voies de passage et les parties communes de l'immeuble, lesquelles devront toujours rester libre d'accès.
- e) Le Preneur ne devra utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de l'inobservation de ces instructions.

10.2 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS REALISES PAR LE BAILLEUR OU DES TIERS

- a) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement et autres que le Bailleur serait amené à faire exécuter, en cours de Bail, dans les locaux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt et un jours, à condition toutefois qu'ils ne gênent pas le libre accès des locaux loués et l'exploitation normale des locaux.
- b) Le Preneur supportera de la même manière, sans recours contre le Bailleur, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités, à charge pour le Preneur d'exercer un éventuel recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux et/ou les propriétaires voisins responsables, s'il y a lieu.

DS
PARAPHIE Bailleur


DS
PARAPHIE Preneur


PARAPHIE Preneur

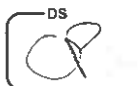
18/31

10.3 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS REALISES PAR LE PRENEUR

- a) Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu responsable de tous désordres ou accidents et, en cas de doute, il devra s'assurer du poids autorisé auprès du Bailleur.
- b) Tous les travaux envisagés par le Preneur devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux et installations projetés, tels que plans et notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et dirigés par un architecte et/ou un Bureau d'Etudes Techniques agréés par le Bailleur, assurés pour leur responsabilité civile et professionnelle et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour tous bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.
Le Preneur fera ses meilleurs efforts afin que ces travaux s'inscrivent dans un objectif de développement durable et de performance environnementale, notamment en matière de consommation d'énergie, d'utilisation des ressources naturelles, de gestion des déchets. Sur demande du Bailleur, le Preneur devra communiquer au Bailleur toute information relative aux conditions de réalisation desdits travaux dans le respect de ces objectifs.
- c) Nonobstant ce qui précède, le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés, sans son autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des colocataires et des voisins.
- d) Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de Bail, deviendront à la fin du Bail la propriété du Bailleur, sans indemnité de sa part, à l'exception des murs, prises et tapis d'escalade.
- e) Le Preneur ne pourra poser aucune plaque, enseigne ou store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble et les parties communes, sans l'accord préalable exprès et par écrit du Bailleur et sans l'autorisation de la copropriété, étant précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En cas de non-respect de ces règles, le Bailleur pourra, sans préavis, faire déposer lesdites installations aux frais du Preneur.

Il est ici précisé que la pose de toute plaque devra obtenir l'accord du syndicat des copropriétaires en Assemblée Générale. A cet effet, le preneur communiquera l'ensemble des plans et descriptifs de son enseigne au bailleur afin que ce dernier puisse solliciter le syndicat de copropriété.

- f) Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délais, tout coffrage, agencement, fenêtre, vitrine, plaque, ou toute autre installation quelconque dont l'enlèvement serait utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, soit, en général, pour l'exécution de tous travaux.




10.4 - ETAT D'OCCUPATION DES LOCAUX et EXPLOITATION EFFECTIVE ET CONTINUE

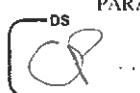
- a) Il est expressément convenu entre les parties que l'exploitation effective et continue du fonds dans les lieux loués est une obligation du preneur, sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, le bailleur sera en droit de résilier le présent bail pour non-respect de cette obligation après une mise en demeure restée infructueuse après 1 mois.
- b) Les locaux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, de matériels, de mobiliers et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges, accessoires et obligations du Bail.
- c) Le Preneur souscrira directement auprès des compagnies concessionnaires intéressées les contrats d'abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, etc., et en payera régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

10.5 - ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

- a) Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations, tous les travaux d'entretien et de nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, y compris ceux dus à la vétusté, ainsi que les travaux prescrits par l'administration, et les mises en conformité existantes et à venir ; dans tous les cas, le Preneur restera responsable des dommages qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non exécution des réparations ou travaux lui incombant.

Toutefois il est ici rappelé que ne pourront être imputées au Preneur :

- 1) les dépenses relevant des grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- 2) les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées par l'article 606 du code civil, n'étant pas comprises dans ces dépenses (1) et 2)), celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- b) Le Preneur, au regard de son activité et/ou de l'exploitation des locaux, sera également tenu de prendre en charge, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, à ses frais, les travaux ou les mises en conformité rendus nécessaires par l'application de toutes dispositions légales et/ou réglementaires nouvelles, notamment en ce qui concerne la législation relative à l'amiante, à l'évacuation des déchets, à la prévention contre la légionellose, à la prévention des incendies, à l'application de la réglementation relative au droit du travail, à la réglementation relative aux règles de sécurité et d'hygiène, sans que cette liste ne soit limitative.
- c) Le Preneur devra maintenir les devantures, volets et rideaux de fermeture en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder, au moins tous les 5 ans, à la réfection des peintures et faire entretenir les glaces, vitres, carrelages, boiseries, et, au besoin assurer leur remplacement à ses frais.
- d) Le Preneur devra entretenir les revêtements de sols et murs en bon état de propreté et d'entretien et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements. A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du

DS
PARAPHIE Bailleur


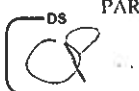
DS
PARAPHIE Preneur


Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause. Ces dispositions concernent également tous les frais afférents auxdits travaux, incombant au Bailleur en vertu du règlement de copropriété s'il en existe un, du cahier des charges, du règlement intérieur ou de tout autre document le cas échéant.

- e) Le Preneur devra entretenir, à ses frais, tous équipements tels que climatisation et ventilation privatives, groupe électrogène, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.
- f) Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, au moins une fois par an, après avoir été avisé de la visite moyennant un préavis de huit (8) jours. Il devra également laisser faire tous travaux jugés nécessaires par le Bailleur et laisser pénétrer dans les locaux les ouvriers ayant à effectuer lesdits travaux.
- g) Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux, et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués, sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur du sinistre ou du retard apporté à la déclaration aux assureurs.
- h) Le Preneur devra accepter, à défaut par lui d'avoir effectué les travaux d'entretien mis à sa charge, que le Bailleur entreprenne trente (30) jours après une sommation qui lui serait faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, sauf bien entendu en cas d'urgence dûment établie, d'effectuer en son lieu et place lesdits travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût au Bailleur avec tous les frais et honoraires encourus, dans les quinze (15) jours suivant l'appel qui serait adressé au Preneur par le Bailleur.
- i) Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués, étant précisé que, conformément à l'article 11.5 a), la responsabilité du Bailleur ne peut être engagée en cas de vol à l'intérieur des locaux occupés par le Preneur, même en cas d'effraction directe par l'extérieur.

10.6 - UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

- a) Le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du Bail, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer l'usage normal des locaux loués et sans, bien entendu, que cela puisse préjudicier aux droits reconnus au Preneur par le Bail et ses suites, et à les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.).
- b) Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes ou prendre toutes mesures à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux.
- c) Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux loués.

DS
PARAPHIE Bailleur


DS
PARAPHIE Preneur


10.7 - VISITE DES LOCAUX

- a) Sous réserve d'en avoir été informé au moins trois (3) jours ouvrables à l'avance, sauf cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps dans les locaux le Bailleur, ses mandataires et intervenants, pour visiter et s'assurer de l'état des locaux, de l'immeuble, des équipements et installations se trouvant dans les locaux, pour les réparer ou les entretenir, notamment en cas de défaillance du Preneur, si celui-ci ne remplissait pas les obligations prévues aux termes du Bail.
- b) Le Preneur laissera visiter les locaux par le Bailleur ou un de ses mandataires ou intervenants, ou d'éventuels locataires, en cas de résiliation du Bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur, que les locaux soient à vendre ou à louer.
- c) Dans les deux (2) mois qui précèdent l'expiration du Bail, ou dans le cas de mise en vente de l'ensemble immobilier ou des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot dont les dimensions seront déterminées d'un commun accord avec le Preneur.

ARTICLE 11 - ASSURANCES ET RECOURS

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur siège ou une succursale en France.

11.1 ASSURANCES DU BAILLEUR

Le Bailleur a souscrit les polices d'assurances permettant de garantir :

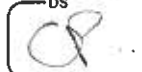
- l'immeuble en tant que propriétaire non occupant, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, ainsi que les biens lui appartenant au sein de l'immeuble ;
- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile.

Par ailleurs, le Bailleur pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée par lui utile ou nécessaire.

11.2 ASSURANCES DU PRENEUR

Le Preneur souscrira, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les polices d'assurances permettant de garantir :

- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile ;
- ses meubles, objets mobiliers, marchandises entreposées, ainsi que tous aménagements, installations, équipements, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les locaux qu'il occupe, frais de déplacement et remplacement desdits objets, et notamment la totalité des risques et périls prévus ci-dessous :
 - incendie, foudre et explosion,
 - dégâts des eaux,
 - dommages électriques,
 - chocs de véhicules appartenant à un tiers.

PARAPIHE Bailleur
DS


PARAPIHE Preneur
DS


- ouragan, tempête, fumée, poids de la neige, effondrement,
- bris de glace,
- vandalisme,
- vol.

La garantie s'étendra aux recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces contrats pendant toute la durée du Bail, et acquitter régulièrement les primes. En outre, les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification des assureurs au Bailleur.

11.3 ASSURANCES COMPLEMENTAIRES

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra, à tout moment pendant la durée du Bail, souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toutes autres assurances qui pourraient raisonnablement lui paraître nécessaires et justifiées pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, le tout sans que le contrôle de la part du Bailleur sur les polices contractées par le Preneur et les primes acquittées par ce dernier puissent emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurances du Preneur.

11.4 OBLIGATIONS A LA CHARGE DU PRENEUR

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, dès la prise de possession des locaux, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances.

Il devra justifier de la validité de ces contrats et du paiement des primes y afférentes à chaque date anniversaire du Bail, et ce, sans mise en demeure préalable du Bailleur. Le Preneur devra également pouvoir justifier à tout moment, sur demande du Bailleur, et à première réquisition de celui-ci, de la validité desdits contrats.

Si l'activité exercée par le Preneur et/ou l'importance de ses matériels et marchandises présents dans les locaux loués, en valeur ou en qualité, et/ou leur nature entraînent, soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, le Preneur sera tout à la fois tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime ou de l'augmentation payée par lui et, en tout cas, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

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

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 dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs, ou à leurs recommandations.

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 loués.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est 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

PARAPHIE Bailleur
DS
CP

DS
GH

PARAPHIE Preneur

23/31

Bailleur à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette ou de ces inobservations.

11.5 RENONCIATIONS A RECOURS

Le Preneur déclare renoncer à tous recours en responsabilité ou réclamations envers le Bailleur et ses assureurs :

- a) en cas de vol ou autre fait délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou les dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance ;
- b) en cas de vols, dégradations, accidents dont il pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant de véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir, ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle ;
- c) en cas d'interruption de fourniture de prestations, notamment dans le service de l'eau, de l'électricité, du chauffage ou de la climatisation, si cette dernière existe, etc., sauf carence persistante du Bailleur ;
- d) en cas de modification ou de suppression du gardiennage, s'il en existe un, et plus généralement du service de l'ensemble des personnels assurant des prestations communes à l'immeuble dont font partie les locaux loués ;
- e) en cas de dégâts causés aux locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, sauf défectuosité dûment constatée de la construction ;
- f) en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres locataires, de leurs personnels, fournisseurs ou clients ;
- g) et, plus généralement, pour tout inconvénient ou préjudice résultant d'un événement échappant au contrôle du Bailleur.

Le Preneur s'engage à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers le Bailleur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurances.

En cas de souscription d'assurances pour compte par le Preneur, ce dernier s'engage, de la même manière, à obtenir de l'assureur pour compte, la renonciation à tous recours envers le Bailleur et les assureurs de ce dernier.

A titre de réciprocité, le Bailleur déclare renoncer à tous recours envers le Preneur et les assureurs de ce dernier.

Il s'engage de même à obtenir renonciation de ses propres assureurs envers le Preneur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurances.

ARTICLE 12 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

DS PARAPHIE Bailleur


DS PARAPHIE Preneur


Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

- Dans l'hypothèse où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite constituerait une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, serait supérieure à cent quatre vingt jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : le Preneur et le Bailleur pourront alors résilier la présente convention par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception sans indemnité de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur. A défaut de demande de résiliation, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.
- Dans l'hypothèse inverse où le Preneur ne subirait pas de troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite ne constituerait pas une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement, serait inférieure à cent quatre-vingt jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : le Bailleur entreprendra alors les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit à leur remboursement par sa compagnie d'assurances.

ARTICLE 13 - CESSION DU BAIL

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail sans le consentement préalable, exprès et écrit du Bailleur.

Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Dans ce dernier cas, le Preneur devra signifier au Bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son Bail. Cette notification précisera le prix proposé, les nom et adresse de l'acquéreur, les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Toute cession devra être effectuée par acte notarié ou par acte sous seing privé, auquel le Bailleur devra être appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant le projet intégral d'acte de cession.

En cas de cession du droit au présent bail, sous quelques forme que ce soit, le Preneur restera garant solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail pendant trois (3) ans à compter de la cession du Bail.

Le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

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

A la date de prise de possession des locaux par le cessionnaire, un état des lieux d'entrée sera établi entre le Bailleur et le cessionnaire, étant précisé que l'obligation de remise en état des locaux pesant sur le cessionnaire, ou les cessionnaires successifs, s'appréciera conformément aux dispositions du Bail par référence au seul état des lieux d'entrée établi au titre du présent Bail au sens de l'article 3 des conditions

générales, et ce nonobstant les états des lieux intermédiaires précités qui n'ont pour objet que d'informer le cessionnaire de l'état des Locaux au jour de leur prise de possession.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du bail et de l'historique de la relation locative.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Ces stipulations s'appliquent en cas d'apport en société.

ARTICLE 14 - DOMICILIATION - SOUS-LOCATION - LOCATION-GERANCE

Le Preneur ne pourra domicilier aucune autre société au sein des locaux, ni sous-louer totalement ou partiellement ces derniers, sans le consentement préalable, exprès et écrit du Bailleur.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera seul redevable à l'égard du Bailleur du paiement de l'intégralité des loyers et charges et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes.

Il est rappelé que les locaux loués forment un tout indivisible tant matériellement que dans la commune intention des Parties et, en conséquence, que le sous-locataire n'aura aucun droit ni au maintien dans les lieux, ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

La location-gérance est autorisée sous réserve de l'accord préalable du bailleur sur le choix du locataire-gérant.

ARTICLE 15 - RESTITUTION DES LOCAUX

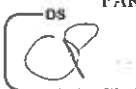
Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels lui appartenant, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires, justifié par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiqué sa nouvelle adresse au Bailleur.

Il devra également rendre les locaux en bon état d'entretien, de réparations locatives et de propreté ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Pour s'assurer de la remise en bon état d'entretien des locaux, le Bailleur pourra, quinze (15) jours avant son départ, la fin du Bail ou la remise des clefs, demander à ce qu'il soit organisé entre lui ou son représentant et le Preneur, une visite des locaux objets des présentes, afin d'établir un pré-état des lieux en vue de dresser l'état des réparations qui devront être effectuées préalablement à la restitution des locaux.

Puis, le jour de la libération des locaux, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement entre les Parties, aux frais du Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

OS
PARAPHIE Bailleur


OS
PARAPHIE Preneur


PARAPHIE Preneur

26/31

L'état des lieux de sortie sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur. Si des réparations ou des travaux s'avéraient nécessaires, le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de réalisation de l'état des lieux pour faire établir des devis et notifier ces derniers au Preneur. Le Preneur devra, dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis ou proposer de faire réaliser lui-même les travaux.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai de quinze (15) jours ci-dessus, les devis soumis par le Bailleur seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Le Preneur sera redevable, outre les charges, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà à une fois et demi le loyer en cours au jour de la fin du Bail, TVA en sus, calculée *pro rata temporis* à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû restituer les locaux dans un état conforme à l'état des lieux d'entrée, jusqu'au jour de la réalisation des travaux lui incombant au titre de l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 16 - TOLERANCES

Il est formellement reconnu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées par le Preneur comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin quand bon lui semblera, à tout moment.

ARTICLE 17 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment le paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu et/ou de ses accessoires, ou de toute autre somme dont ce dernier serait redevable, le Bailleur aura la faculté de résilier le présent Bail, si bon lui semble.

Le Bailleur devra avoir préalablement mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement ou d'une sommation de payer, soit sous forme d'une mise en demeure ou d'une sommation d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail, délivrés par acte extrajudiciaire, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, si bon lui semble.

Si, un (1) mois après le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, si bon semble au Bailleur, sans notification complémentaire et sans préjudice du droit réservé à ce dernier de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail, le dépôt de garantie, ainsi que les loyers et charges payés d'avance resteront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Au jour de la résiliation du Bail, le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition des locaux loués. Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, toute offre de paiement ou d'exécution après




l'expiration du délai cité ci-dessus étant réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise du Bail.

A défaut pour le Preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable envers le Bailleur de plein droit, et sans aucun préavis, outre les charges, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà à une fois et demi le loyer en cours au jour de la résiliation du Bail, TVA en sus, calculée *pro rata temporis* à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû libérer les locaux jusqu'au jour de leur libération effective, sans que cette indemnité crée à son égard un droit quelconque à l'occupation des locaux. Sera considéré comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clefs après déménagement complet, toute journée commencée étant due intégralement.

ARTICLE 18 - CLAUDE PENALE

Toute somme non réglée par le Preneur à l'échéance prévue, qu'il s'agisse du loyer, des charges ou de toute autre somme, portera intérêt de plein droit, à compter de la date de mise en demeure mentionnée dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, jusqu'au jour du paiement effectif, au taux moyen mensuel du marché monétaire (moyenne mensuelle de l'€STR Euro Short-Term-Rate) majoré de 2 points, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire.

Le taux applicable sera le taux moyen mensuel du marché monétaire du mois précédent celui de la date de la mise en demeure.

En outre, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, et ce, à titre d'indemnité destinée à compenser les frais occasionnés par ce recouvrement tardif, d'une somme égale à 5 % des mêmes sommes si le recouvrement devait être poursuivi par voie judiciaire, n'eut-il été délivré qu'un simple commandement.

Le Preneur sera également redevable envers le Bailleur de tous les frais de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'Avocats, d'Auxiliaires de justice ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

ARTICLE 19 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Il est précisé que le Bailleur opte pour l'assujettissement de ses loyers à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) ; cette option exonère le Preneur du paiement de la contribution annuelle sur les revenus locatifs perçue sur le montant des loyers, conformément à l'article 234 nonies III-2 du Code Général des Impôts.

Le loyer se trouvera donc automatiquement assujetti à la T.V.A. au taux en vigueur lors de leur échéance.

Il est rappelé que, outre le loyer, la T.V.A. est également exigible sur l'impôt foncier, sur la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France et sur les charges incombant au Bailleur et mise par convention à la charge du Preneur, telle les primes d'assurance.

Si toutefois, pour un motif quelconque (modification de la législation, non renouvellement par le Bailleur de son option pour l'assujettissement à la T.V.A., etc.), la présente location venait à ne plus être assujettie à la T.V.A., la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou tous autres impôts alors applicables, seraient, de plein droit, remis à la charge du Preneur.

Les charges normalement refacturables au Preneur sont refacturées à l'euro, sans TVA.

ARTICLE 20 - CESSION DE L'IMMEUBLE OU DES LOCAUX

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie de la propriété de l'immeuble, le Bail ainsi que tous ses avenants éventuels seront transmis de plein droit au profit du nouveau propriétaire, étant entendu que cette transmission s'étend et comprend tous actes de garantie autonome ou accessoire, notamment toutes garanties à première demande et tous cautionnements qui auraient été consentis au profit du Bailleur, le Preneur s'engageant à signifier et à porter cette condition à la connaissance de tous garants et cautions, et le cas échéant à fournir de nouveaux actes au nouveau propriétaire. Il en va pareillement en cas de versement du dépôt de garantie, le nouveau propriétaire de l'immeuble en devenant ainsi seul débiteur vis-à-vis du Preneur qui l'accepte expressément.

Le Preneur se porte fort de la bonne exécution du présent article, lequel constitue une condition substantielle et déterminante de la volonté du Bailleur à conclure le Bail.

ARTICLE 21 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'immeuble objet du présent bail n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé et dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état est accompagné, si besoin, des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble objet de la présente promesse au regard des risques encourus, est ci-annexé.

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Concernant les risques sismiques

L'immeuble n'est pas situé dans une commune soumise à risque sismique conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

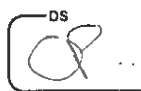
En outre, le bailleur déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

ARTICLE 22 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

La qualité BRUT DE BETON, FLUIDES EN ATTENTE du local ne permet pas au Bailleur d'établir le diagnostic de performance énergétique des Locaux loués, tel que prévu par les dispositions prévues à l'article L. 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et à l'article L. 1255 du Code de l'Environnement, ce dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance et accepter.

ARTICLE 23 - DECLARATIONS DU BAILLEUR

Conformément aux dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée, susceptible d'être soumise à autorisation ou à déclaration.




De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

ARTICLE 24 - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 25 - LOI APPLICABLE

Les Parties conviennent de soumettre tous litiges nés des présentes ou leurs conséquences, à la loi française. Les juridictions françaises seront seules compétentes.

Le texte du Bail rédigé en langue française fait foi entre les Parties, quelles que soient les autres langues dans lesquelles il aurait été traduit.

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur : en son siège social.
- Le Preneur : dans les locaux loués.

ARTICLE 27 - REGLEMENT AMIABLE - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

En cas de litige qui aurait pour origine l'application et/ou l'exécution des clauses du présent contrat de Bail, le Preneur et le Bailleur conviennent d'un commun accord de rechercher un accord à l'amiable, dans un délai de 30 (trente) jours suivant la naissance du différend.

A défaut d'accord formalisé dans ce délai, tout litige sera soumis à la compétence exclusive des Tribunaux compétents.

Pour l'exécution du Bail et de ses suites, les Parties font, d'un commun accord, attribution de compétence aux Tribunaux du ressort du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 28 - INTEGRALITE DU CONTRAT

Le présent Bail annule et remplace tout autre accord écrit ou oral antérieur à sa signature entre le Bailleur et le Preneur, qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Toute modification ne pourra résulter que de l'établissement d'un avenant au contrat objet des présentes.

Le Bail est constitué des Conditions Particulières (Partie A) et des Conditions Générales (Partie B), ainsi que ses annexes lesquelles forment un tout indivisible.

Les Conditions Particulières viennent compléter et/ou modifier les Conditions Générales et sont d'interprétation stricte. En cas de contradiction entre elles, les Conditions Particulières priment sur les Conditions Générales.

La nullité éventuelle d'un alinéa du présent contrat ne pourra en aucun cas emporter la nullité de tout autre alinéa du Bail, pas plus que la nullité d'un article en son entier ou la nullité du Bail dans son intégralité.

*Fait à Paris
Le 20/07/2023*

En deux (2) exemplaires originaux.

Le Bailleur

Le Preneur

DocuSigned by:


DocuSigned by:
