

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

[REDACTED], société civile immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé au **[REDACTED]**, immatriculée sous le numéro **[REDACTED]** en qualité de gérant, dûment habilité aux fins des présentes (Annexe 1),

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

D'une part,

ET

AYAZ, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé au 17, rue Gustave Eiffel à Bondoufle (91070), en cours d'immatriculation R.C.S. Evry, représentée par Madame Serife Usluer en qualité de président, dûment habilité aux fins des présentes (Annexe 2),

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,

D'autre part.

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

Société commerciale en formation - Immatriculation

Il est précisé que :

- l'opération est réalisée au nom et pour le compte d'une société en formation dans le cadre des dispositions des articles L. 210-1 à L 210-9 du Code de commerce et de celles du décret numéro 67-236 du 23 mars 1967.
- Madame Serife Usluer, ci-dessus est un associé fondateur de la société en cours de constitution et en sera le mandataire principal.

Le Preneur est informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même.

Toutefois, pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de la société devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2025, la société devant alors sans délai justifier de son immatriculation par la production d'un extrait de celle-ci délivré par le Greffe du Tribunal de commerce.

A défaut d'immatriculation de la société dans le délai sus-indiqué, le droit au bail appartiendra définitivement aux membres fondateurs de la société, indivisément entre eux dans la proportion de leurs droits dans le capital social tels qu'ils sont ici indiqués.

Pour représenter la collectivité des membres en cas de reprise ou de non-reprise, tous pouvoirs sont donnés par les fondateurs à l'effet soit de publier l'extrait d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et constater ainsi le cas échéant la reprise des engagements résultant des présentes par la société, soit de déclarer que par suite de la non-immatriculation de celle-ci dans le délai fixé la reprise ne peut s'effectuer et qu'en conséquence la présente acquisition est faite au profit des membres fondateurs de la société dans les proportions indivises correspondant à leurs droits dans le capital social indiqué aux présentes.

Table des matières

ARTICLE I – Définitions	5
ARTICLE II – Convention de Bail et désignation des Locaux Loués.....	6
ARTICLE III – Durée et Date de Prise d’Effet du Bail	6
ARTICLE IV – Prise de possession des Locaux Loués – Etat des lieux	7
ARTICLE V – Destination et activités autorisées	7
ARTICLE VI – Loyer et indemnité	7
VI.1 – Montant du Loyer	8
VI.2 – Modalités de Règlement du Loyer.....	8
VI.3 – Indexation du Loyer.....	8
VI.4 – Taxe sur la Valeur Ajoutée	9
VI.5 – Charges	9
VI.6 – Impôts et Taxes.....	12
VI.7 – Dépôt de Garantie	12
ARTICLE VII - Conditions de jouissance des Locaux Loués	13
VII.1 – Garnissement	13
VII.2 – Maintien en état d'utilisation	13
VII.3 – Autorisations administratives	13
VII.4 – Conditions d’exploitation - Droits et Obligations du Preneur	13
VII.5 – Usage d'appareils – Stockage – Charges	14
VII.6 – Exploitation commerciale.....	14
ARTICLE VIII – Entretien – Réparations - Travaux.....	15
VIII.1 – Entretien – Réparations – Travaux relatifs aux Locaux Loués	15
VIII.2 – Travaux effectués par le Bailleur	17
ARTICLE IX – Enseigne - Esthétique.....	17
ARTICLE X – Visite des Locaux Loués	17
ARTICLE XI – Assurances	17
XI.1 – Assurances du Bailleur	18
XI.2 – Assurance du Preneur	18
XI.3 – Renonciation réciproque à recours	19
ARTICLE XII – Responsabilités et Recours	19
ARTICLE XIII – Destruction des Locaux Loués	20
ARTICLE XIV – Cession – Sous-location – Nantissement	20
XIV.1 – Cession.....	20
XIV.2 – Sous-location	21
XIV.3 – Nantissement.....	22
ARTICLE XV – Restitution des lieux	22
XV.1 – Remise en état des Locaux Loués	22
XV.2 – Non libération des Locaux Loués.....	23
XV.3 – Remise des clefs.....	23
ARTICLE XVI– Clause Résolutoire – Sanctions.....	23
ARTICLE XVII – Etat des Risques et Pollutions.....	24
ARTICLE XVIII – Diagnostics Techniques.....	24
ARTICLE XIX – Respect de l’Environnement – Santé	25
ARTICLE XX – Développement Durable.....	25
ARTICLE XXI – Modification – Tolérance – Indivisibilité	26
ARTICLE XXII – Données à caractère personnel.....	26
ARTICLE XXIII – Clause de confidentialité	27
ARTICLE XIX – Frais et élection de domicile	27
ARTICLE XX – Nombre d’exemplaires et signature.....	27

PREALABLEMENT

1- Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier comprenant des locaux à usage commercial, sis 17-19, rue Gustave Eiffel à Bondoufle (91070) (ci-après l'« **Ensemble Immobilier** ») (Annexe 3).

2- Le Preneur a émis une proposition de prise à bail d'un local commercial d'une superficie de 100 m² environ sur l'Ensemble Immobilier à Bondoufle (91070), (ci-après dénommé l'« **Immeuble** »).

Le Bailleur a répondu favorablement à cette proposition dont les termes et conditions sont plus amplement décrits dans le bail commercial objet des présentes.

Ainsi, et d'un commun accord, les Parties sont convenues de signer le présent bail commercial (ci-après le « **Bail** »).

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV

- (A) Le Bailleur est propriétaire des Locaux Loués et les a proposés au Preneur qui a émis le souhait de les louer en totalité (Annexe 3).
- (B) En conséquence, le Bailleur et le Preneur sont convenus de conclure par acte sous seing privé, le présent Bail commercial portant sur les Locaux Loués.
- (C) Les Parties déclarent :
 - qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
 - qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.
- (D) Le Preneur déclare qu'il a eu accès à l'ensemble des documents et informations concernant l'Immeuble et les Locaux Loués.
Par ailleurs, le Preneur déclare qu'il a obtenu du Bailleur l'ensemble des informations et documents qu'il a souhaité consulter et qu'il a pu procéder à toute étude fiscale, comptable, technique et juridique qu'il a estimé nécessaire à l'objet des présentes.
- (E) En outre, le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des Locaux Loués, de l'Immeuble pour les avoir visités préalablement à la signature du présent Bail avec l'assistance de ses conseils. Dans ce cadre, le Preneur déclare que les Locaux Loués, l'Immeuble lui permettent d'exercer son activité. En conséquence, le Preneur accepte les Locaux Loués en l'état à la Date de Prise d'Effet du Bail compte tenu notamment (i) des éléments et informations contenus dans les documents mentionnés au paragraphe (D) ci-dessus ainsi que (ii) des visites des Locaux Loués et de l'Immeuble, sans recours contre le Bailleur à quelque titre que ce soit, et notamment sur le fondement de leur consistance et/ou de leur superficie.

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

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE I – Définitions

Dans le Bail, les expressions suivantes ont le sens qui leur est attribué ci-dessous :

« <u>Annexe</u> »	désigne une annexe au présent Bail et qui en fait partie intégrante.
« <u>Article</u> »	désigne un article du présent Bail.
« <u>Bail</u> »	désigne le présent bail commercial.
« <u>Bailleur</u> »	désigne la société XXXXXXXXXX , qui comparait en tête des présentes ou tout acquéreur des Locaux Loués.
« <u>Charges</u> »	désigne les charges visées à l'Article VI.5 du présent Bail.
« <u>Date d'Entrée en Jouissance</u> »	désigne la date à laquelle les Locaux Loués seront mis à la disposition du Preneur, c'est-à-dire la date prévue à l'Article III.
« <u>Date de Prise d'Effet du Bail</u> »	désigne la date à laquelle le Bail commencera à courir, c'est-à-dire la date prévue à l'Article III.
« <u>Ensemble Immobilier</u> »	désigne dans son intégralité les locaux à usage commercial sis 17-19, rue Gustave Eiffel à Bondoufle (91070).
« <u>Immeuble</u> »	Désigne l'immeuble à usage commercial d'une superficie de 100 m ² environ à Bondoufle (91070).
« <u>Indemnité d'Occupation Journalière</u> »	désigne l'indemnité due par le Preneur dans les cas définis dans le Bail et égale à un jour du dernier Loyer majoré de 50% plus les Charges et taxes.
« <u>Locaux Loués</u> »	désigne les locaux situés au sein de l'Immeuble, faisant l'objet du Bail et dont une description figure à l'Article II.2.
« <u>Loyer</u> »	désigne le loyer annuel hors taxes et hors charges payable au moment considéré au titre du Bail, tel qu'il ressort des stipulations de l'Article VI.
« <u>Parties</u> »	désigne ensemble le Bailleur et le Preneur ou individuellement le Bailleur ou le Preneur.
« <u>Preneur</u> »	désigne la société AYAZ, qui comparait en tête des présentes ou tout acquéreur des Locaux Loués.

ARTICLE II – Convention de Bail et désignation des Locaux Loués

1. Convention de Bail

Par les présentes, le Bailleur donne à Bail commercial les Locaux Loués au Preneur qui l'accepte pour la durée, moyennant le Loyer et aux Charges et conditions ci-après stipulés ainsi que celles pouvant résulter de la loi et de l'usage, que le Preneur s'engage à respecter et ce sous peine de résiliation immédiate du Bail conformément à l'article XVI de ce Bail et sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts.

Les Parties soumettent expressément le Bail aux articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R. 145-11, R. 145-20 à R. 145-37 et D. 145-12 à D. 145-19 du Code de commerce ainsi qu'aux dispositions non abrogées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, entendant que le Bail soit soumis au statut des baux commerciaux.

Les Parties renoncent expressément aux dispositions de l'article 1195 du Code civil. Ainsi, dans l'hypothèse où un changement imprévisible des circonstances et notamment économiques, sociales, financières, juridiques ou administratives surviendrait à compter de la date de signature du Bail, le Preneur et/ou le Bailleur ne pourront, en aucun cas, exiger la renégociation dudit Bail et devront en poursuivre l'exécution conformément aux stipulations du Bail.

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

2. Désignation des Locaux Loués

Les Locaux Loués sont situés au sein de l'Immeuble et consistent en l'intégralité **d'une surface d'environ 100 m² à usage commercial situé 17-19, rue Gustave Eiffel à Bondoufle (91070).**

Le Preneur déclare bien connaître les Locaux Loués pour les avoir visités en vue des présentes sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et les accepter tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes leurs dépendances.

Les surfaces indiquées sont données à titre indicatif, toute différence en plus ou en moins excédât-elle un vingtième ne pourra donner lieu à aucune modification de Loyer, ni à aucune réclamation de part et d'autre.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués objets du présent Bail forment un tout indivisible.

ARTICLE III – Durée et Date de Prise d'Effet du Bail

Les Parties rappellent qu'aux termes de l'article L. 145-4 du Code de commerce, la durée du présent Bail ne peut être inférieure à neuf (9) ans. Le présent Bail est donc consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant **le 1^{er} décembre 2025** pour se terminer **le 30 novembre 2034** (la « **Date de Prise d'Effet du Bail** »).

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce le Preneur pourra mettre fin au Bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé au Bailleur par acte extrajudiciaire au moins six (6) mois à l'avance.

Dès lors, les Parties conviennent que le présent Bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, dont trois (3) ans fermes, commençant à courir à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Le renouvellement, si les conditions en sont remplies, interviendra pour une même durée.

ARTICLE IV – Prise de possession des Locaux Loués – Etat des lieux

Le Preneur prendra le Bien loué dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune remise en état, réparation, amélioration, remplacement, adjonction d'équipements supplémentaires.

Dans le cas où, pour une raison quelconque, l'état des lieux susvisé ne serait pas dressé, un commissaire de justice sera mandaté sur l'initiative de la partie la plus diligente aux fins d'établissement dudit état des lieux, aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur, ledit état des lieux étant alors réputé contradictoires et opposables à ce dernier.

ARTICLE V – Destination et activités autorisées

Les Locaux Loués devront être utilisés exclusivement à usage commercial dans le cadre de son activité de sandwicherie, restauration rapide, snack, vente de glaces et de boissons avec ou sans alcool, à consommer sur place ou à emporter (Annexe 2).

Le Preneur déclare et garantit le Bailleur que l'exercice de son activité dans les locaux loués ne relève pas du régime des installations classées pour la protection de l'environnement au sens des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu ce Bail, le Preneur s'oblige sauf accord contraire et par écrit du Bailleur à conserver aux Locaux Loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation ou activité de quelque nature, importance et durée que ce soit, à peine de résiliation du présent Bail, si bon semble au Bailleur.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit ; le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

L'autorisation accordée au Preneur d'exercer certaines activités, à ses frais, risques et périls, n'implique pas de la part du Bailleur l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir une quelconque diligence en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par le Preneur, pour quelque raison que ce soit, et en conséquence, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués sont conformes à la destination prévue au Bail et devra exercer son activité dans les Locaux Loués de façon personnelle et sans interruption à peine de mise en jeu de la clause résolutoire ci-dessous stipulée.

ARTICLE VI – Loyer et indemnité

Le Preneur versera, une somme de **seize mille (16.000) euros** à titre d'indemnité, au Bailleur, sans soumettre le versement à une éventuelle condition suspensive de financement ; comme suit :

- **cinq mille six cent soixante-quinze (5.675) euros le 1^{er} décembre 2025 ; et**
- **dix mille trois cent vingt-cinq (10.325) euros le 1^{er} février 2026.**

Ce montant correspond au montant du matériel mis à disposition par le Bailleur, présent dans les Locaux Loués et qui en reste sa propriété (Annexe 7).

VI.1 – Montant du Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer annuel en principal de **dix-huit mille six cents (18.600) euros hors Taxes et hors Charges**.

Le Loyer ne sera pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur au moment considéré.

VI.2 – Modalités de Règlement du Loyer

Le Loyer portable et non quérable, sera payable mensuellement à terme échu soit le dernier jour de chaque mois et pour la première fois à fin du mois de la Date de Prise d'Effet du Bail et adressé au Bailleur.

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

Si le premier jour d'un mois civil est un dimanche ou un jour férié, le paiement devra intervenir le dernier jour ouvrable précédent ce dimanche ou ce jour férié.

Par dérogation expresse aux articles 1253, 1254 et 1256 du Code Civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

1. frais et honoraires de recouvrement, de procédure et de justice et pénalités de retard,
2. dommage et intérêts,
3. intérêts,
4. dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
5. ajustement de l'avance de la provision pour charges,
6. créance de loyers, charges, indemnités d'occupation.

Il est précisé qu'en ce qui concerne ce poste, l'imputation des échéances sera faite dans l'ordre choisi par le Bailleur.

VI.3 – Indexation du Loyer

Le Loyer sera indexé automatiquement et révisé à chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel.

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, et l'indice de comparaison sera celui correspondant au même trimestre de l'année suivante.

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

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

Cette indexation prendra effet chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail et pour la première fois, **1^{er} décembre 2028** et ce, sans préjudice des dispositions des articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

Le réajustement du Loyer annuel sera de plein droit et s'effectuera sans aucune formalité ou demande préalable.

Dans le cas où le Loyer serait amiablement ou judiciairement révisé en cours de Bail avec fixation d'un nouveau Loyer différent de celui qui était exigible par le jeu de la présente clause d'indexation, celui-ci sera néanmoins révisé à l'échéance contractuelle consécutive à cette révision : dans ce cas, les indices de référence contractuels seront retenus, mais dans le cas où la révision du Loyer interviendrait à une date différente de celle fixée pour chaque réajustement par le jeu de la clause d'indexation, la variation qui en résulte sera appliquée *pro rata temporis* pour respecter les prescriptions de l'article L. 112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier, ou de tout autre texte qui lui serait ultérieurement substitué.

A la suite de chaque renouvellement, le Loyer du Bail renouvelé, s'il s'avère différent du Loyer en vigueur tel qu'il découle de la clause d'indexation, constituera l'assiette de calcul de la première révision annuelle, en prenant en compte pour le premier réajustement le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail renouvelé, et l'indice du même trimestre précédant la date de l'indexation. Les indexations ultérieures interviendront selon les mêmes modalités que celles prévues au présent article. En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le Loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. A défaut d'indice officiel de substitution, un indice en relation directe avec l'objet du contrat ou avec l'activité du Preneur sera choisi d'un commun accord entre les Parties.

A défaut d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent à la décision d'un expert qui sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Justice du lieu de situation de l'Immeuble à la requête de la Partie la plus diligente. Les frais et honoraires correspondant à cette requête et à l'ordonnance seront supportés à part égale par chacune des Parties.

Il est ici précisé que la présente clause constitue une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

VI.4 – Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le Loyer et toutes Charges quelle qu'en soit la nature, s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée, le Bailleur n'étant pas soumis à T.V.A.

Si pour un motif quelconque ou une modification de la législation, les sommes dues par le Preneur en vertu de ce Bail devenaient assujetties au droit de bail ou à tout autre impôt ou taxe, le Preneur devrait en supporter la charge en sus des Loyers et Charges.

VI.5 – Charges

VI.5.1 – Charges communes

Le Loyer étant pour le Bailleur considéré comme totalement net de Charges, le Preneur supportera à hauteur de sa quote-part et dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de Commerce, lesdites charges y compris les charges afférentes aux grosses réparations à l'exclusion de celles expressément visées à l'Article 606 du Code civil, sauf si ces dernières sont dues à un manque d'entretien du Preneur ou sont la conséquence de l'activité du Preneur ou de ses travaux.

Les Charges s'entendant de celles afférentes à l'Immeuble en général et aux Locaux Loués en particulier, c'est-à-dire afférentes :

- aux parties communes de l'Immeuble ou des Locaux Loués ainsi qu'aux équipements communs ; et
- aux parties communes et équipements communs à usage privatif dans la mesure où le Preneur a l'usage desdites parties communes à usage privatif.

Lesdites Charges devant être supportées par le Preneur comportent notamment :

- celles afférentes à l'ensemble des prestations effectuées dans l'Immeuble et/ou dans les Locaux Loués ou au profit des locataires de l'Immeuble, telles que, sans que la présente liste soit limitative : frais, salaires et charges des services généraux, du service d'accueil, des services de sécurité, de nettoyage des parties communes pour autant que ce service soit assuré par le Bailleur, de conduite des installations et équipements communs, entretien et embellissement des espaces verts, frais de vérifications et de contrôles des équipements communs, frais et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, honoraires de gestion du ou des mandataire(s) chargé(s) de la gestion locative, administrative et/ou technique etc, pour autant que ces prestations existent dans l'Immeuble et/ou dans les Locaux Loués.

Sans préjudice des dispositions de l'article VIII.1 c) :

- les Charges devant être supportées par le Preneur comprennent également celles afférentes à l'entretien, aux petites réparations et à la maintenance des équipements communs telles que, par exemple, les équipements de climatisation, de production d'électricité, de gestion technique centralisée, les matériels de prévention et de lutte contre l'incendie et les intrusions, des équipements de nettoyage des vitres et façades, des portes des parkings, des locaux poubelles, etc pour autant que ces équipements et matériels existent dans l'Immeuble et/ou dans les Locaux Loués ;
- les travaux utiles ou nécessaires pour maintenir ou améliorer la performance énergétique de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués sont également incluses dans les Charges devant être supportées par le Preneur les consommations et fournitures afférentes aux parties communes ou équipements communs, telles que l'eau (eau chaude, eau froide, eau glacée), l'électricité, le chauffage, le conditionnement d'air, les frais de téléphone des services généraux et communs, etc. pour autant que ces équipements et services existent dans l'Immeuble et/ou dans les Locaux Loués ;
- sont également inclus dans les Charges devant être supportées par le Preneur tous les travaux (gros travaux et grosses réparations, le tout à la seule exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'Article 606 du Code civil qui seront exclusivement supportées par le Bailleur sauf si ces dernières sont dues à un manque d'entretien du Preneur ou sont la conséquence de l'activité du Preneur ou de ses travaux), ainsi que les frais de gros entretien, de réfection, de rénovation, de remplacement de pièces ou d'équipement, de modernisation, de mise en conformité de l'Immeuble ou des Locaux Loués et des équipements communs et ceci quand bien même les dépenses prévues au présent alinéa seraient décidées par le Bailleur en raison de l'usure, de la vétusté ou de l'obsolescence des équipements ou parties de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués.

Le Preneur remboursera également au Bailleur sa quote-part des primes d'assurance de toute nature afférentes aux locaux loués.

Le remboursement dont il est parlé ci-dessus sera effectué par versement de douze acomptes provisionnels correspondant chacun au douzième du montant annuel prévu, à verser d'avance en même temps et dans les mêmes conditions que le Loyer.

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

A titre indicatif, pour la première année, le montant annuel de cette provision sera égal à mille deux cent quatre-vingt-seize (1.296) euros hors taxes foncière soit cent huit (108) euros hors taxes foncière par mois appelés mensuellement, en même temps que le Loyer.

VI.5.2 – Charges privatives

Il est précisé et accepté par le Preneur que celui-ci fera son affaire personnelle du règlement des frais d'abonnement et de consommation téléphonique et d'électricité pour les besoins propres des Locaux Loués et dans le cadre de son activité.

Il est également ici précisé et accepté par le Preneur, que toute prestation particulière exécutée, ou toute dépense exposée au seul profit du Preneur ou concernant exclusivement les Locaux Loués, sera remboursée par le Preneur au Bailleur, au choix de celui-ci, soit sur facturation ponctuelle, soit en tant que charge particulière dans l'apurement des Charges de l'année au cours de laquelle ladite prestation aura été exécutée, ou ladite dépense exposée.

VI.5.3 – Apurements des Charges en fin d'année civile

Le Bailleur effectuera un arrêté annuel des comptes après la fin de chaque année civile. En conséquence, il s'engage à fournir au Preneur un décompte exact des Charges acquittées pour l'année écoulée, qui devra être adressé dans un délai de six (6) mois à l'expiration de ladite année.

Si les provisions versées par le Preneur se révèlent inférieures aux Charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le Preneur s'engage à payer au Bailleur, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception de la demande du Bailleur, toute somme complémentaire qui se révélerait nécessaire. Dans le cas où les provisions versées par le Preneur excèderaient le montant des charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le trop perçu s'imputera de plein droit sur les demandes de provisions de l'année en cours.

VI.5.4 – Apurements des Charges en fin de Bail

Dans le cas où pour une raison quelconque le Preneur quitterait les Locaux Loués, le Bailleur établira et notifiera au Preneur un arrêté des comptes de fin de Bail qui comprendra les Charges et toutes les sommes pouvant être dues par le Preneur à l'occasion de la restitution des Locaux Loués, dans un délai de six (6) mois à compter du 31 décembre de l'année civile au cours de laquelle le Preneur a libéré les Locaux Loués. Le montant figurant sur l'arrêté des comptes de fin de Bail s'imputera de plein droit sur les provisions versées par le Preneur.

Si le montant des provisions versées par le Preneur jusqu'à son départ se révélait inférieur au montant dû par le Preneur, le montant correspondant à cette différence s'imputera de plein droit sur le dépôt de garantie. Dans le cas où le dépôt de garantie serait insuffisant, le Preneur devra payer au Bailleur le montant de cette différence dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception par le Preneur de la notification de l'arrêté des comptes de fin de Bail.

Si le montant des provisions versées par le Preneur au Bailleur excède le montant figurant sur l'arrêté de comptes de fin de Bail, le Bailleur devra restituer au Preneur le trop perçu dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la lettre d'accord du Preneur sur l'arrêté des comptes de fin de Bail sauf si d'autres sommes sont dues par le Preneur au Bailleur à d'autres titres en vertu du Bail.

VI.6 – Impôts et Taxes

Le Preneur s'engage à régler directement tous impôts, contributions et taxes lui incombant, présents ou à venir ou à rembourser au Bailleur à hauteur de sa quote-part les contributions personnelles et mobilières, les taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature afférente aux Locaux Loués, présentes ou à venir, dont la taxe foncière sur les propriétés bâties, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et emplacements de stationnement en Ile-de-France (article 231 ter du Code Général des Impôts), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque.

Pour ceux dont il aurait directement à supporter la charge, le Preneur devra justifier de leur acquit à toute réquisition et huit (8) jours au moins avant le départ en fin de Bail. En tant que de besoin, le Preneur devra rembourser au Bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet de telle sorte que le Loyer soit net de tous frais et charges.

A cet égard, le Bailleur communiquera le montant de la taxe foncière et la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et emplacements de stationnement en Ile de France réellement due au titre de l'année écoulée et procédera, le cas échéant, à une régularisation en plus ou en moins des sommes versées par le Preneur jusqu'à cette date. La régularisation se fera sur les sommes dues au titre du dernier mois de chaque année.

A titre indicatif, pour l'année 2024, le montant annuel de la taxe foncière est égal à deux mille soixante-dix (2.070) euros hors taxes, soit cent soixante-douze (172) euros hors taxes par mois, appelés mensuellement, en même temps que le Loyer et les Charges.

VI.7 – Dépôt de Garantie

Le Preneur verse entre les main du Bailleur, avant la date de Prise d'Effet du Bail, un dépôt de garantie d'un montant de **quatre mille six cent cinquante (4.650) euros**, de telle sorte que le montant du dépôt de garantie du présent Bail corresponde à trois (3) mois de Loyer (hors taxes et hors Charges), en garantie (i) du paiement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail, notamment au titre du Loyer, Charges, y compris tous intérêts de retard, pénalités, dommages intérêts et indemnité d'occupation, (ii) de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail et (iii) de la restitution des Locaux Loués en fin de Bail dans les conditions prévues aux présentes et conformément à leur destination.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être affecté par le Preneur au paiement des Loyers y compris les derniers.

En cas d'utilisation, le dépôt de garantie devra immédiatement être reconstitué par le Preneur afin de toujours correspondre à trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors Charges.

Le dépôt de garantie sera ajusté tous les ans dans la même proportion que le Loyer, en application de l'Article VI.3 du présent Bail de telle sorte qu'il corresponde à une somme représentant trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors Charges.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du Preneur, le Loyer principal ayant, au surplus, été fixé en tenant compte de cette disposition.

Le Bailleur pourra imputer de plein droit, si nécessaire, les sommes figurant sur l'arrêté des comptes de fin de Bail visé à l'Article VI.5.3 du présent Bail sur le dépôt de garantie. Le solde du dépôt de garantie s'il y en a, sera restitué au Preneur dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de sa lettre d'accord sur l'arrêté des comptes de fin de Bail visé à l'Article VI.5.3 du présent Bail.

Le Preneur accepte que le dépôt de garantie versé au Bailleur soit remis à l'acquéreur des Locaux Loués

en cas de cession des Locaux Loués, y compris en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait succéder au Bailleur par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre et renonce à toute action à l'encontre du Bailleur en restitution de ce dépôt de garantie postérieurement à la cession des Locaux Loués, les droits du Preneur étant réservés contre l'acquéreur des Locaux Loués.

ARTICLE VII - Conditions de jouissance des Locaux Loués

VII.1 – Garnissement

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles et d'objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des Loyers et Charges ainsi que de l'exécution des clauses du présent Bail.

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises quels qu'ils soient et dans quelque cas que ce soit, même après un décès ou une procédure collective.

VII.2 – Maintien en état d'utilisation

Le Preneur consent expressément à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'utilisation et à s'abstenir de déposer des objets encombrants sur les emplacements de parking, même privatifs.

VII.3 – Autorisations administratives

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres qui seraient réclamées en contrepartie de l'octroi ou du maintien desdites autorisations et afférentes aux activités exercées dans les Locaux Loués, à l'utilisation des Locaux Loués, notamment en application de la législation en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité, d'environnement etc.

VII.4 – Conditions d'exploitation - Droits et Obligations du Preneur

Lors de l'entrée dans les lieux et pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra veiller à n'effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux radiateurs, trappes de visite et de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage central, d'évacuation des eaux ou autres.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconques, dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de tous travaux dans les Locaux Loués et l'Immeuble.

Le Preneur ne pourra encombrer les parties communes, ni y laisser séjourner quoi que ce soit. Il ne pourra y édifier aucune construction ou installation quelconque, ni y effectuer d'aménagement. Il ne pourra stocker, à l'extérieur des Locaux Loués, quoi que ce soit, le tout sous astreinte d'une pénalité révisable comme le Loyer, égale à trois cents (300) euros par infraction constatée.

Les emplacements de stationnement, à l'exclusion de toutes caravanes, remorques ou autres, ne pourront être utilisés que pour garer les véhicules automobiles de tourisme ou véhicules utilitaires, des employés ou visiteurs du Preneur, à l'exclusion de toute activité de réparation, vidange, lavage, stockage ou autre.

L'accès aux toitures-terrasses est strictement interdit. Si le Preneur devait contrevenir à cette interdiction, il le ferait à ses risques et périls, les toitures-terrasses n'étant pas pourvues de garde-corps.

Le Preneur veillera à ce que les sorties de secours et les accès de sécurité ne soient jamais obstrués.

Il affichera les consignes et plan d'évacuation, et d'une manière générale, toutes indications destinées à assurer la sécurité des occupants et visiteurs des Locaux Loués.

Il souscrira un abonnement « prévention et contrôle incendie » et fera procéder, au mois de janvier chaque année, à une visite par un organisme de contrôle agréé, destiné à vérifier que les Locaux Loués soient en parfaite conformité avec les normes de sécurité et d'hygiène en vigueur notamment et procédera à ses frais aux travaux de mise en conformité prescrits par le vérificateur. Les contrôles et mise en conformité porteront notamment sur les installations électriques et de gaz, les extracteurs de fumée, les portes de livraison, les chauffages, les montes charges, ascenseurs et autres qui existerait le jour des contrôles.

Il devra justifier de cette visite et de la réalisation desdits travaux au Bailleur dans le mois suivant.

A défaut, le Bailleur fera procéder lui-même à cette mission, après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée infructueuse pendant quinze (15) jours, le coût sera alors refacturé au Preneur au même titre que les Loyers, et ce, sans préjudice du droit du Bailleur de se prévaloir de la clause résolutoire.

VII.5 – Usage d'appareils – Stockage – Charges

Il ne pourra stocker aucun produit autre que ceux correspondant à son activité sans l'avoir expressément signalé au Bailleur ; il devra dans ce cas prendre en charge la surprime d'assurance et obtenir toutes les autorisations nécessaires en particulier au titre des installations classées. Il souffrira de tous dommages et nuisances résultants de cette exposition.

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

Si ses activités devaient le conduire à utiliser des produits présentant un danger à ce titre, il s'engage à prendre toutes dispositions pour que leur stockage, leur utilisation, leur enlèvement se fassent sans atteinte sur l'environnement.

Dans l'hypothèse où nonobstant les précautions prises, les activités du Preneur devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, il en supporterait toutes les conséquences en résultant sur les Locaux Loués, l'Immeuble et le voisinage. Lors de son départ, il supporterait le coût d'assainissement du terrain et des Locaux Loués.

D'une manière générale, il garantirait le Bailleur de toutes les réclamations en résultant.

Le Preneur respectera strictement pour l'enlèvement de ses déchets, les consignes et l'organisation mises en place par le Bailleur, s'interdisant tout stockage, même provisoire, en dehors des emplacements destinés à cet effet.

VII.6 – Exploitation commerciale

Il est précisé que le Bailleur a toute latitude pour louer à qui bon lui semblera dans l'Immeuble, il ne sera donc jamais responsable de la concurrence que quiconque pourrait faire au Preneur ni des éventuelles nuisances de quelque nature que ce soit que ce dernier pourrait causer aux tiers.

ARTICLE VIII – Entretien – Réparations - Travaux

VIII.1 – Entretien – Réparations – Travaux relatifs aux Locaux Loués

(a) Etat des Locaux Loués lors de l'Entrée en Jouissance

Le Preneur devra prendre les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront à la Date de Prise d'Effet du Bail, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travail de finition, remise en état ou de quelque nature qu'il soit pendant toute la durée du Bail. Toutefois, le Bailleur garantit, à la date de signature du Bail, la conformité des Locaux Loués au regard de la destination de l'Immeuble.

(b) Entretien - Réparations

Le Preneur devra entretenir à ses frais les Locaux Loués pendant toute la durée du Bail en parfait état et effectuer à ses frais toutes les réparations qui pourraient être nécessaires et pour quelque cause que ce soit, même pour vétusté ou la force majeure par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil.

Le Preneur s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations, les installations, canalisations, appareils, fermetures et plus généralement tous les éléments composant ou garnissant les Locaux Loués, sans exception quelle qu'en soit la cause, fut-ce la vétusté ou la force majeure par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil.

Le Preneur sera tenu d'effectuer à ses frais exclusifs tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autres pouvant être exigés par toute compagnie distributrice.

Afin de garantir l'entretien courant, la sécurité et la pérennité des Locaux Loués et des différents équipements, installations et travaux, le Preneur s'engage à souscrire et à renouveler tous les contrats d'entretien nécessaires à son activité, de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet, et à en fournir copie au Bailleur dans le mois de la Date de Prise d'Effet du Bail.

(c) Entretien – Réparations - Equipements

Le Bailleur se réserve le droit de transférer au Preneur et ce à tout moment la responsabilité de tous les contrats nécessaires ou utiles à la gestion technique des Locaux Loués, étant entendu qu'il s'agit des contrats qui concernent ces Locaux Loués uniquement.

Dans ce cas le Preneur devra souscrire tous ces contrats auprès d'entreprises qualifiées qui effectueront périodiquement des contrôles de sécurité des opérations de maintenance concernant toutes les installations techniques et éléments d'équipements. Le coût des prestations entreprises sera donc supporté par le Preneur. Le Preneur devra justifier auprès du Bailleur à première demande de celui-ci, de la souscription des contrats nécessaires et de leur étendue. Toutefois, si le Preneur était défaillant dans son obligation de souscrire lesdits contrats, le Bailleur pourra soit librement les souscrire, leur coût étant en tout état de cause supporté par le Preneur, soit exécuter directement lesdites prestations de maintenance aux frais du Preneur. Dans ce cas il est précisé que ces contrats ne seront donc plus facturés au Preneur au titre des charges récupérables.

(d) Modifications – Travaux

Le Preneur est tenu de ne faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de sols, murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Le Preneur devra pour les travaux autorisés :

- Exécuter à ses frais ces travaux conformément aux règles de l'art ;
- Faire son affaire personnelle à ses frais de l'obtention de toutes autorisations administratives devenues définitives éventuellement requises préalablement au commencement des travaux ;
- Faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulées par des tiers et les autres occupants de l'Immeuble ; s'engager en conséquence à relever et garantir le Bailleur de toute réclamation dont il serait l'objet à cette occasion.

Si les travaux autorisés par le Bailleur concernent, fût-ce partiellement, le gros œuvre de l'Immeuble, les travaux devront être effectués, à peine de nullité de l'autorisation, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur justifiant de ses assurances professionnelles, et avec l'intervention d'un organisme de contrôle type SOCOTEC. Le Preneur devra justifier de la réalisation de ces conditions avant le commencement des travaux. Les honoraires de l'architecte et de l'organisme de contrôle seront supportés par le Preneur. Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros-œuvre et à la solidité de l'Immeuble et à indemniser le Bailleur de tout dommage en résultant.

En outre, le Preneur devra, pour les travaux affectant le gros œuvre, contracter les assurances suivantes :

i) Assurance « Tous risques chantier » garantissant également les dommages atteignant les existants appartenant au Bailleur ;

ii) Assurance « Dommages ouvrages », « Constructeur non réalisateur », « Responsabilité décennale » conformément à la loi du 4 janvier 1978 ;

iii) Assurance « Responsabilité civile » pour tous dommages causés aux biens en cours de travaux ou du fait des travaux après leur réception.

(e) Travaux de mise en conformité des Locaux Loués

Le Preneur réalisera à ses frais tous les travaux relatifs à l'exercice de son activité, même de modification, et même si ces derniers résultent de la vétusté ou de la force majeure ou sont imposés par la mise en conformité des Locaux Loués avec toute loi ou réglementation actuelles ou futures relatives aux Locaux Loués ou à l'activité exercée par le Preneur dans les Locaux Loués.

(f) Défaillance du Preneur

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir (i) souscrit les contrats relatifs à l'entretien courant et à la sécurité des Locaux Loués, des équipements et installations nécessaires à l'activité du Preneur (ii) effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, trente (30) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf en cas d'urgence, d'effectuer en son lieu et place, lesdites prestations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser sur justificatifs le coût effectif en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze (15) jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

(g) Sort des améliorations et travaux

Tous les travaux, embellissements et améliorations de même que tous agencements, transformations, constructions réalisés par le Preneur sont acquis au Bailleur par accession sans indemnité à l'expiration du présent Bail, et seront pris en compte dans le calcul de la valeur locative à l'occasion du

renouvellement consécutif à leur exécution, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle.

Le Bailleur conservera néanmoins son droit d'exiger que les Locaux Loués soient remis, aux frais du Preneur, en tout ou partie, dans leur état primitif sauf accord spécifique du bailleur.

VIII.2 – Travaux effectués par le Bailleur

(a) Le Preneur s'engage à souffrir, sans indemnité ni diminution de Loyer, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, toutes réparations, tous travaux, même de modification, d'amélioration ou de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués, au sein de l'Immeuble, quelqu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours (40) jours. De son côté, le Bailleur fera ses meilleurs efforts afin de permettre au Preneur d'accéder auxdits Locaux Loués pendant la période de travaux même si cet accès est rendu plus difficile.

(b) Le Preneur s'engage à souffrir toute modification, création ou travaux dans les Locaux Loués ou l'Immeuble (y compris leurs équipements ou services), sans aucune indemnité de la part de Bailleur, ni diminution de Loyer, et ce par dérogation à l'article 1723 du Code civil.

Le Preneur consent à laisser corrélativement pénétrer dans les Locaux Loués et y œuvrer en tout temps et sous réserve d'un préavis raisonnable, le Bailleur, ses mandataires et techniciens à ces fins.

(c) Le Preneur supportera à ses frais, toutes modifications ou remplacement d'arrivée et de branchement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité ou du chauffage.

(d) Le Preneur est tenu d'informer immédiatement le Bailleur de toute réparation à sa charge, qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

Le Bailleur déclare ne pas envisager de réaliser des travaux dans les trois (3) années suivant celle de la Date de Prise d'Effet du Bail.

ARTICLE IX – Enseigne - Esthétique

Le Preneur devra obtenir pour toutes enseignes l'autorisation préalable et écrite du Bailleur après accord de l'architecte du Bailleur (appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale de l'ensemble en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement) et faire son affaire personnelle des autorisations administratives requises.

ARTICLE X – Visite des Locaux Loués

Le Bailleur se réserve, pour lui ou pour toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les Locaux Loués pendant les heures d'ouverture afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires à l'Immeuble ou aux Locaux Loués, ou encore de les faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire à charge, sauf urgence, d'en informer préalablement le Preneur 48 heures ouvrés francs à l'avance par courriel avec accusé de réception.

ARTICLE XI – Assurances

XI.1 – Assurances du Bailleur

Le Bailleur a couvert sa responsabilité civile en tant que propriétaire d'immeuble. Les primes d'assurances (et leurs accessoires) sont incluses dans les charges visées à l'article VI.5.1.

La prime d'assurance, de même que toute surprime découlant des activités exercées dans les Locaux Loués, seront pris en charge par le Preneur qui s'y oblige.

Les réductions applicables resteront à la charge du Preneur.

XI.2 – Assurance du Preneur

Le Preneur devra faire assurer, pendant toute la durée du Bail, pour des sommes suffisantes, ses aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements même s'ils sont considérés comme des immeubles par destination ainsi que ses frais supplémentaires ou sa perte d'exploitation, auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vols, vandalisme ainsi que le recours des voisins et des tiers. Il devra également s'assurer en bris de glaces pour les Locaux Loués.

Le Preneur s'engage à souscrire une police d'assurances de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation, les dommages corporels devront être couverts et les dommages matériels et immatériels consécutifs également.

Le Preneur devra adresser au Bailleur une copie certifiée conforme de ses polices ou, à défaut, d'une note de couverture ou d'une attestation émise par un assureur et ce dès la Date de Prise d'Effet du Bail.

Il devra par ailleurs pouvoir justifier à tout moment sur simple demande du Bailleur ou de son mandataire de la validité de ses assurances et du paiement des primes, sous peine de résiliation du Bail conformément à l'article XVI des présentes.

Faute par le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le Preneur s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes.

Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de tout changement de ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé par la compagnie d'assurances à une modification ou à une aggravation du risque. En cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le Bailleur, le Preneur prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

De convention expresse, le présent Bail vaut délégation et transport au profit du Bailleur de l'indemnité qui serait due au Preneur en cas de sinistre et ce, à concurrence de l'indemnité dont celui-ci se trouverait tenu envers le Bailleur.

Le Preneur s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs du Bailleur tendant à faire modifier les installations techniques relatives à la prévention et à la sécurité des Locaux Loués.

En outre au cas où le Preneur exécuterait des travaux dans les Locaux Loués dans les conditions définies par l'article VIII, il devra contracter les assurances requises à cet effet et notamment une garantie Responsabilité Civile du fait des travaux et des garanties décennale, de bon fonctionnement, de dommages immatériels, de dommages aux existants en conformité avec la législation en vigueur.

XI.3 – Renonciation réciproque à recours

Au titre des risques d'incendie, explosions, dommages électriques et dégâts des eaux faisant l'objet des polices souscrites par le Bailleur et le Preneur dans les conditions indiquées ci-dessus, il est convenu que :

- le Preneur renonce à tous recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Bailleur, ses mandants ou mandataires, son gestionnaire, les autres propriétaires, les autres locataires et leurs assureurs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs et de tous occupants de son chef la même renonciation et à indemniser le Bailleur des conséquences directes ou indirectes de toutes demandes et actions judiciaires que ses occupants, ses préposés et/ou ses assureurs formuleraient ou intenteraient contre le Bailleur, en ce compris tous frais et honoraires que ce dernier aura du engager pour faire valoir ses droits ;
- à titre de réciprocité, le Bailleur renonce et s'engage à faire renoncer les autres intervenants nommés ci-dessus, à tout recours contre le Preneur et tous occupants de son fait ainsi que contre leurs assureurs. Ils s'engagent à obtenir de leurs assureurs la même renonciation

ARTICLE XII – Responsabilités et Recours

Le Preneur et ses assureurs ainsi que tous occupants de son fait et leurs assureurs renoncent à tout recours ainsi qu'à toute demande de réduction de Loyer, envers le Bailleur, son mandataire et ses assureurs et notamment dans les cas suivants, sans que cette énumération soit limitative :

- En cas de vol ou de tout acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ou au sein de l'Immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.
- En cas de dégâts causés aux Locaux Loués ou au sein de l'Immeuble et aux objets s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le Bailleur.
- En cas d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité ou du chauffage.
- En cas de modification du gardiennage, ce service restant pour le Bailleur une simple faculté.
- En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres occupants, de leur personnel, fournisseurs ou clients.

Sa police d'assurance devra comporter mention de cette renonciation à recours, y compris celle de son assureur.

En cas de vice ou défaut des Locaux Loués, le Preneur renonce à se prévaloir des dispositions des articles 1719-2°, 3° et 4°, 1720 et 1721 du Code civil, à raison des malfaçons, dommages affectant l'Immeuble ou les Locaux Loués quand bien même ils empêcheraient l'usage des Locaux Loués.

Par ailleurs, le Preneur se porte fort vis-à-vis du Bailleur de ce que les renonciations à recours sus-visées seront effectivement souscrites par les sous-locataires dans l'hypothèse d'une sous-location dûment autorisée par le Bailleur, et leurs assureurs, et s'engage à indemniser le Bailleur des conséquences directes ou indirectes de toutes demandes et actions judiciaires que le sous-locataire, ses préposés et/ou ses compagnies d'assurances formuleraient ou intenteraient contre le Bailleur, en ce compris tous frais et honoraires que ce dernier aura du engager pour faire valoir ses droits.

ARTICLE XIII – Destruction des Locaux Loués

Dans le cas où, à la suite d'un sinistre quelconque (incendie, inondation, explosion ou autres, découlant ou non de la vétusté) et quelle qu'en soit l'origine, les Locaux Loués seraient détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si les Locaux Loués viennent à être détruits ou rendus inutilisables en partie le Bailleur aura la faculté soit de résilier le Bail de plein droit sans indemnité, soit de ne pas résilier le Bail en consentant un abattement de Loyer pendant la perte de jouissance partielle.

Dans les hypothèses ci-dessus prévues, le Bailleur conservera néanmoins ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée en tout ou partie à ce dernier.

ARTICLE XIV – Cession – Sous-location – Nantissement

XIV.1 – Cession

Le Preneur ne pourra céder sous quelque forme que ce soit ses droits au présent Bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, y compris à l'acquéreur de son fonds de commerce tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des Loyers que pour l'entière exécution des clauses, Charges et conditions du présent Bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession du Bail devra être remis au Bailleur sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

L'acte de cession devra donc contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire du paiement de toutes sommes dues à quelque titre que ce soit aux termes ou en raison du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite reconduction, et notamment au titre des Loyers, Charges, travaux, pénalités, indemnités et indemnités d'occupation, dépôt de garantie sans que cette liste soit limitative.

L'acte devra en outre contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs, de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Bail, et ce pendant toute sa durée à échoir jusqu'à son éventuel renouvellement.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devra, compte tenu de l'opposabilité de cette clause de solidarité aux organes de la procédure collective, remettre au Bailleur une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à deux (2) termes du dernier Loyer en principal, et cette caution bancaire sera garantie au Bailleur pour toute la durée du Bail restant à courir.

Toute cession, pour être valable, devra être constatée par un acte notarié ou sous seing privé, en présence du Bailleur dûment appelé et signifiée conformément à l'article 1690 du Code civil au Bailleur dans le mois de sa signature.

Un exemplaire original de l'acte de cession sera remis au Bailleur lors de cette signification.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du bénéfice du Bail à toute personne.

Au cas où une cession serait autorisée et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code général des impôts, (ou tout texte modificatif ou remplaçant) en ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitée, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport au moins un (1) mois avant la date effective de la signature de celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession ou de l'apport.

En aucun cas le Preneur ne pourra réaliser ladite cession ou ledit apport s'il n'est pas préalablement à jour du paiement de l'ensemble de tous Loyers, Charges et accessoires dus au Bailleur.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le Preneur bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession des locaux loués. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial ;
- cession unique de locaux commerciaux distincts ;
- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial ;
- cession global d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux.

XIV.2 – Sous-location

Le Preneur ne pourra donner en sous-location tout ou partie des Locaux Loués faisant l'objet du présent Bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Dans ce cas, comme dans celui d'une autorisation exceptionnelle du Bailleur, il est expressément convenu que les Locaux Loués faisant l'objet du présent Bail, sont réputés indivisibles dans la commune intention des Parties, dans des conditions exclusives de tout droit direct à l'encontre du Bailleur.

Toute sous-location ne pourra être conclue qu'en conformité avec les prescriptions légales en la matière et aux mêmes clauses, Charges et conditions que le Bail principal.

Que le Bailleur intervienne ou non à l'occasion de la signature du contrat de sous-location, un exemplaire original de celui-ci lui sera remis sans frais pour lui, et ce dans un délai de quinze (15) jours à compter de sa signature.

Le Preneur demeurera entièrement responsable du fait de l'occupation des Locaux Loués par le sous-locataire et en devra garantir au Bailleur, tandis que la présente clause devra, en cas de sous-location, être reproduite intégralement dans l'acte.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le Preneur à ses risques et périls, lequel s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

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

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

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

Les dispositions qui précèdent devront être reproduites dans tous les contrats de sous-location et de domiciliation.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera seul redevable du paiement de toutes sommes dues à quelque titre que ce soit aux termes ou en raison du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite reconduction, et notamment au titre des Loyers, Charges, travaux, pénalités, indemnités et indemnités d'occupation, dépôt de garantie à l'égard du Bailleur sans que cette liste soit limitative et seul responsable de l'exécution des Charges et conditions du présent Bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre de ses droits détenus par le Preneur du chef des présentes, les Parties convenant expressément que les Locaux Loués forment un tout indivisible. De plus, l'autorisation de sous-location donnée par le Bailleur est soumise à la remise obligatoire par le Preneur d'un extrait K bis de la société sous-locataire.

XIV.3 – Nantissement

Tout nantissement qui sera consenti par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans les quinze (15) jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de commerce dans les conditions prévues par les articles L. 42-1 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE XV – Restitution des lieux

XV.1 – Remise en état des Locaux Loués

Le Preneur devra restituer les Locaux Loués en bon état de réparations de toutes sortes, y compris celles découlant de la vétusté ou de la force majeure ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.

Ainsi, le Preneur répondra des dégradations et détériorations, et ce même s'il est de bonne foi et que lesdites dégradations et détériorations ne sont pas dues à sa faute, le Preneur renonçant aux dispositions de l'article 1352-1 du Code civil.

A compter de la délivrance du congé, le Preneur devra, moyennant un préavis de 24 heures, autoriser les visites techniques des représentants du Bailleur, architectes et entreprises notamment, pour leur permettre de dresser un état des travaux de remise en l'état à exécuter par le Preneur afin de permettre à celui-ci de restituer les Locaux Loués en parfaite conformité avec ses obligations contractuelles, et de dresser la liste des travaux de remise en état initial souhaités par le Bailleur. Le Bailleur fera alors établir des devis comportant le descriptif des travaux en résultant ainsi que les temps de réalisation nécessaires. Les Parties disposeront ensuite d'un délai de deux (2) mois pour se mettre d'accord sur les descriptifs, devis et délai.

Le Preneur s'engage à restituer les Locaux Loués après complète réalisation des travaux ainsi définis. Il pourra encore restituer les Locaux Loués en l'état, à charge pour le Bailleur de faire lui-même les travaux définis, aux frais du Preneur qui devra payer une Indemnité d'Occupation Journalière pendant le temps nécessaire à leur réalisation. Toutefois, pour bénéficier de cette option, le Preneur devra en avoir informé le Bailleur, en même temps que son accord sur les devis, descriptif et durée prévisible des travaux et avoir versé au Bailleur, à titre d'occupation les sommes correspondantes. Une régularisation sera effectuée après achèvement des travaux en fonction du coût et temps réel de réalisation des travaux de remise en état.

A défaut d'accord entre les Parties sur la nature et le prix des travaux à réaliser à la charge du Preneur, ou à défaut d'exécution des travaux acceptés par le Preneur, le Bailleur demandera la désignation d'un expert aux fins de recueillir son avis sur les travaux mis à la charge du Preneur et leur coût. Une Indemnité d'Occupation Journalière restera due pendant toute la période nécessaire à la remise en état des Locaux Loués.

A la date d'expiration du Bail, il sera procédé à un état des lieux de sortie contradictoire en la présence du Preneur, par le ministère d'un commissaire de justice, aux frais exclusifs du Preneur. Cet état des lieux comportera un relevé des éventuelles réparations restant à effectuer incombant au Preneur. Dans ce cas, le Bailleur adressera par lettre recommandée avec accusé de réception les devis établis pour les réparations à effectuer au Preneur, lequel devra dans le délai de huit (8) jours donner son accord.

Si le Preneur ne fait pas connaître son accord au Bailleur dans ce délai, les devis seront réputés agréés par lui et le Bailleur pourra, si bon lui semble, les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur donne son accord sur les devis et manifeste son intention de les réaliser lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Si les Locaux Loués ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au Preneur et relevés dans l'état des lieux, le Preneur supportera une Indemnité d'Occupation Journalière, à compter de la date d'expiration du Bail et jusqu'à l'achèvement des travaux.

Dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire irréductible.

XV.2 – Non libération des Locaux Loués

En cas de non délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du Bail, une Indemnité d'Occupation Journalière sera dûe sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment soit de l'importance du Loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation.

Dans ce 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.

XV.3 – Remise des clefs

Le Preneur devra remettre tous les jeux de clés des Locaux Loués à l'expiration du Bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout empêchement, tout prétendu délai de faveur, d'usage, de tolérance ou de circonstance. La remise des jeux de clés, ou leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent Bail.

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier ou des marchandises, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous arriérés de Loyer et Charges.

Le Preneur devra maintenir sa couverture d'assurance au moins jusqu'à la date d'expiration du Bail et éventuellement jusqu'à son départ effectif.

Toute remise des clés par le Preneur au Bailleur, antérieure à la date d'expiration du Bail, n'enlèvera pas la responsabilité du Preneur sur les Locaux Loués et ne modifiera pas la date de l'échéance contractuelle du Bail, le Preneur restant tenu du paiement des Loyers et tous accessoires ainsi que de ses obligations d'assurances, jusqu'à la date d'échéance.

ARTICLE XVI– Clause Résolutoire – Sanctions

XVI.1 - Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un terme (un mois) ou fraction de terme de Loyer ou Charges à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail, et un (1) mois après une mise en demeure restée infructueuse, le Bail sera résilié de plein droit, même dans

le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

XVI.2 - A défaut de paiement du Loyer, des Charges et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent Bail, quinze (15) jours après simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis au commissaire de justice et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux. Cette majoration reste indépendante des frais de commandement et de recette à la charge du Preneur ainsi que d'un intérêt de retard conventionnellement stipulé sur la base du taux d'intérêt légal majoré de 3 points par an (calculés *prorata temporis*).

XVI.3 – En cas de résiliation du Bail de plein droit ou par décision judiciaire, et en plus des sommes dues au titre du Bail, comprenant notamment les intérêts, impôts, le coût des réparations et celui des frais de contentieux extra judiciaire et judiciaire liés à la résiliation du Bail, le Bailleur aura droit au paiement de dommages et intérêts au titre du préjudice subi résultant de la résiliation du présent Bail.

Ces montants seront payables dès la résiliation du Bail et tout retard de paiement entraînera, de plein droit et sans mise en demeure préalable, à compter de leur date d'exigibilité et jusqu'à leur date de paiement effectif, l'application du taux d'intérêt légal majoré de 3 points par an (calculés *prorata temporis*).

Au jour de la résiliation du présent 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 Loués, il suffirait pour le contraindre d'une ordonnance de référé, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus cité étant réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

A défaut par le Preneur d'évacuer les Locaux Loués, il sera redevable au Bailleur, de plein droit, et sans aucun préavis, d'une Indemnité d'Occupation Journalière, calculée *prorata temporis* à compter de la date à laquelle de Preneur aurait dû libérer les Locaux Loués jusqu'au jour de sa libération effective libre de tout mobilier.

ARTICLE XVII – Etat des Risques et Pollutions

Conformément à l'article L.125-5 du Code de l'environnement et au décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatifs à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'Immeuble est à ce jour situé dans une zone couverte par un P.P.R.T. ou un P.P.R.N. prescrit ou approuvé, ou par un P.P.R.N. dont certaines dispositions ont été immédiatement rendues opposables ou encore dans une zone de sismicité. L'Immeuble n'est à ce jour situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques d'inondation.

Un état des risques a été établi dont une copie de cet état figure en Annexe 4.

Conformément à l'article L. 125-5-IV du Code de l'environnement et au décret n° 2005-134 du 15 février 2005 précités, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'Immeuble n'a 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) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

ARTICLE XVIII – Diagnostics Techniques

Le Bailleur informe le Preneur qu'en application des articles R. 1334-22 ou R. 1334-28 du Code de la santé publique, il a fait établir un dossier technique amiante au titre de l'immeuble, qu'il tient à sa disposition.

Le Bailleur, interdit au Preneur d'effectuer ou de faire effectuer quelques travaux que ce soit, même non soumis à autorisation en vertu du présent Bail, sans en avoir pris ou fait prendre connaissance par les entreprises du dossier technique amiante prévu par l'article R. 1334-22 ou l'article R. 1334-28 du Code de la santé publique.

Le Bailleur remet en Annexe 5 du présent Bail le diagnostic de performance énergétique prévu par les articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE XIX – Respect de l'Environnement – Santé

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants de l'Immeuble.

Si les matériaux utilisés pour l'exécution desdits travaux venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle, à sa charge exclusive, de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre ce dernier.

Enfin, le Preneur a l'obligation d'informer le Bailleur de toute épidémie ou accident grave survenu dans les Locaux Loués et lié à leur utilisation, dans les trois (3) jours ouvrés de la survenance de l'incident.

ARTICLE XX – Développement Durable

(a) Echange d'informations relatives à la consommation énergétique de l'Immeuble et des Locaux Loués.

Les Parties ont pour objectif commun de maintenir et améliorer la performance énergétique de l'Immeuble et des Locaux Loués et de manière plus générale leur impact respectif sur l'environnement.

Dans ce cadre, le Bailleur mettra en place un comité de pilotage composé du Bailleur et de ses représentants, du Preneur et de ses représentants. Ce comité de pilotage pourra se réunir deux fois par an sur convocation du Bailleur et aura pour mission :

- d'échanger de bonne foi les données d'information dont chaque participant dispose concernant la consommation d'énergie des locaux dont elle a la charge ;
- de mettre en place de bonne foi un plan de gestion environnemental de l'Immeuble ou des Locaux Loués permettant de rationaliser la gestion de l'Immeuble et des Locaux Loués en matière environnementale, et de manière plus générale ;
- de discuter de bonne foi des initiatives à mettre en place par chacune des Parties afin de répondre à l'objectif commun susvisé.

Le Bailleur précise que les stipulations visées au présent Article constituent uniquement un objectif et non une obligation. En conséquence, le Bailleur ne saurait en aucun cas voir sa responsabilité engagée, à quelque titre que ce soit, en ce qui concerne la performance énergétique de l'Immeuble et des Locaux Loués. De même, le Preneur ne pourra demander aucune réduction de Loyer ou indemnité à ce titre.

(b) Travaux du Bailleur dans l'Immeuble et dans les Locaux Loués liés à la réduction de la consommation d'énergie.

Dans l'esprit de la loi n° 2009-967 dite « Loi Grenelle I » et de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II », l'Etat prévoit de mettre en place un plan de rénovation énergétique et thermique des bâtiments existants et de réduction des consommations énergétiques. A ce titre, le Bailleur et le Preneur s'engagent à tout mettre en œuvre ensemble afin d'atteindre cet objectif.

Les éventuels travaux seront réalisés par le Bailleur conformément aux stipulations de l'article VIII du Bail et leur coût seront refacturés au Preneur.

ARTICLE XXI – Modification – Tolérance – Indivisibilité

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, qu'elle qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

La qualité des Parties 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 (capital, modification de la dénomination, forme et siège social) et la mise en œuvre d'une procédure collective à son encontre.

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs, notamment en cas de cession, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE XXII – Données à caractère personnel

Les informations recueillies par le Bailleur aux termes des présentes, ou pour son compte par son mandataire, font l'objet, dans le cadre des présentes, d'un traitement informatique nécessaire à son exécution par le Bailleur conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 et aux dispositions de l'article 6.1.b du Règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (RGPD) et, sauf hypothèse d'un traitement effectué par une personne physique au cours d'activités strictement personnelles, dans les conditions définies par le Bailleur. Elles ont un caractère obligatoire. En conséquence, et à défaut pour le Preneur de les communiquer au Bailleur, le Preneur s'expose à ce que le contrat de location ne puisse pas être régularisé.

Le Preneur est informé que lesdites informations peuvent être transmises par le Bailleur à ses sous-traitants au sens de l'Article L. 233-3-1 du Code de commerce, notamment aux fins de gestion et de contrôle de l'exécution du bail. Tout traitement desdites informations s'effectuera dans le cadre des instructions documentées du Bailleur.

Les informations recueillies par le Preneur aux termes des présentes, dans le cadre des présentes, font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à son exécution par le Preneur conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 et aux dispositions de l'article 6.1.b du RGPD et, sauf hypothèse d'un traitement effectué par une personne physique au cours d'activités strictement personnelles, dans les conditions définies par le Preneur.

Les données à caractère personnel seront conservées par chacune des Parties signataires du présent contrat pendant toute la durée d'occupation des lieux par le Preneur et les soixante (60) mois suivants sauf dispositions légales nécessitant qu'elles soient conservées au-delà, dans le cadre le cas échéant d'un archivage temporaire, afin de permettre aux Parties signataires de respecter leurs obligations légales, et notamment la durée de prescription applicable aux actions civiles, fiscales ou pénales.

Conformément à la loi du 6 janvier 1978 modifiée, et au RGPD, chacune des Parties à l'acte bénéficie auprès du responsable du traitement concerné d'un droit d'information, d'accès, de rectification et de suppression de ses données à caractère personnel, droit de solliciter une limitation du traitement, droit de s'opposer au traitement, et droit à la portabilité des données à caractère personnel les concernant. Chacune des Parties peut exercer ce droit et obtenir communication desdites informations auprès du responsable du traitement concerné par courrier postal adressé aux coordonnées figurant en en-tête des présentes.

Les Parties sont informées qu'elles disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente telle que la Commission Nationale de l'Informatique et de Libertés (CNIL) en France.

ARTICLE XXIII – Clause de confidentialité

Le Preneur s'engage pendant toute la durée du Bail à ne pas divulguer à des tiers des informations relatives aux termes et conditions du présent Bail.

Cette clause ne s'appliquera pas lorsque cette communication est imposée par la loi ou pour permettre au Preneur de faire valoir des droits en justice.

ARTICLE XIX – Frais et election de domicile

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y obligent sous les sanctions qui précèdent.

Le Bailleur fait election de domicile à son siège social. Le Preneur fait election de domicile dans les Locaux Loués à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

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

ARTICLE XX – Nombre d'exemplaires et signature

Les Parties :

– reconnaissent que la présente est conclue sous la forme d'un écrit électronique, conformément aux dispositions de l'article 1366 du Code civil, et signé électroniquement au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en place par Yousign garantissant le lien entre chaque signature avec le contrat auquel elles s'attachent, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil, et assurant la sécurité et l'intégrité des copies numériques du contrat conformément à la réglementation en vigueur relative à la signature électronique ;

– s'engagent à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du contrat soit effectuée par un ou des représentant(s) dûment habilité(s) aux fins des présentes ;

– reconnaissent et acceptent que la signature du contrat par le biais du processus électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et de la réglementation en vigueur relative à la signature électronique et, par conséquent, renoncent irrévocablement et inconditionnellement à tout droit qu'elles pourraient avoir d'engager une réclamation et/ou une action judiciaire, découlant de, ou liées à, directement ou indirectement, la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou la preuve de leur intention de conclure le contrat par le biais du processus électronique susmentionné ;

– reconnaissent que le présent contrat a la même force probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il pourra leur être valablement opposé ;

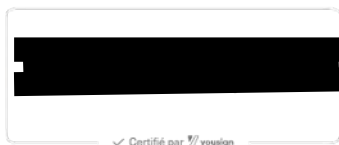
- reconnaissent à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature par le service de Yousign ;
- reconnaissent que (i) l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite lorsque le contrat signé électroniquement est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, et que (ii) ce procédé permet à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil ;
- s'entendent pour désigner Paris (France) comme lieu de signature du contrat.

* * *

Fait à Bondoufle, en deux (2) exemplaires originaux,

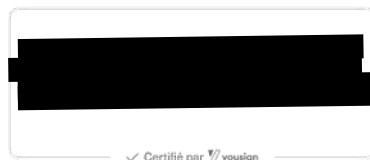
Le 19 novembre 2025

Pour le Bailleur :



[Redacted signature and stamp for the Bailleur]

Pour le Preneur :



AYAZ
Représentée par Mme. Serife Usluer
En qualité de président

Liste des annexes

- **Annexe 1 – Extrait K-bis du Bailleur ;**
- **Annexe 2 – Projet de statuts et copie de la pièce d'identité du Preneur ;**
- **Annexe 3 – Attestation de propriété du Bailleur ;**
- **Annexe 4 – Etat des Risques et Pollutions (ERP) ;**
- **Annexe 5 – Le diagnostic de performance énergétique ;**
- **Annexe 6 – Plan des locaux ;**
- **Annexe 7 – Liste du matériel mis en dépôt.**