

DOSSIER CONTRACTUEL LOCATIF
PARC D'ACTIVITES COMMERCIALES ENOX 2
GENNEVILLIERS / VILLENEUVE-LA-GARENNE

PITAYA

SOMMAIRE

Pages

COMPARUTION.....	4
EXPOSÉ.....	5
A. Description de l'ensemble immobilier	5
B. Caractéristiques d'un bail dans un parc d'activités commerciales (« retail park »)	5
TITRE I : CONDITIONS SUSPENSIVES.....	8
1.1. Exposé des conditions suspensives	8
1.2. Non réalisation de la condition suspensive	8
ARTICLE 1 – BAIL COMMERCIAL	9
ARTICLE 2 – DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL	9
ARTICLE 3 – DUREE - PRISE D'EFFET DU BAIL.....	11
ARTICLE 4 – ACTIVITES AUTORISEES - ENSEIGNES.....	11
ARTICLE 5 – LOYER.....	12
ARTICLE 6 – INDEMNITE D'IMMOBILISATION - DEPOT DE GARANTIE - GARANTIE A PREMIERE DEMANDE	20
ARTICLE 7 – LIVRAISON DU LOCAL - TRAVAUX D'ORIGINE.....	23
ARTICLE 8 – ENTRETIEN - REPARATIONS - TRAVAUX	30
ARTICLE 9 – CHARGES	34
ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES.....	36
ARTICLE 11 – EXPLOITATION - CESSIION - SOUS-LOCATION.....	37
ARTICLE 12 – ESTHETIQUE - PUBLICITE.....	44
ARTICLE 13 – UTILISATION GENERALE DES PARTIES A USAGE COMMUN.....	45
ARTICLE 14 – GESTION DES LOCAUX COMMERCIAUX APPARTENANT AU BAILLEUR 46	46
ARTICLE 15 – ASSURANCES.....	46
ARTICLE 16 – DECHARGE DE RESPONSABILITE - RENONCIATION A RECOURS	48
ARTICLE 17 – MODIFICATIONS - TOLERANCE - INDIVISIBILITE - NULLITE - MODALITES D'EXECUTION.....	49
ARTICLE 18 – VISITE DES LIEUX	50
ARTICLE 19 – RESTITUTION DU LOCAL.....	51
ARTICLE 20 – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS	52
ARTICLE 21 – ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE	54
ARTICLE 22 – ACTIONS DE REDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE	57
ARTICLE 23 – TRAITEMENT DES DONNES PERSONNELLES.....	59
ARTICLE 24 - STIPULATIONS RELATIVES AUX DISPOSITIONS LEGALES DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME ET DISPOSITIF ANTI- CORRUPTION.....	60
ARTICLE 25 – FRAIS ET HONORAIRES - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE – SIGNATURE ELECTRONIQUE	61
ARTICLE 26 – SOCIETE EN COURS DE CONSTITUTION.....	62
ARTICLE 27 – SUBSTITUTION	62
ARTICLE 28 – DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL ET CONDITIONS FINANCIERES.....	63
ARTICLE 29 – DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL	64
ARTICLE 30 – RECAPITULATIF DES AUTRES SOMMES A REGLER	64
ARTICLE 31 – STIPULATIONS PARTICULIERES DU BAIL	65
31.1. Définition du Groupe	65
31.2. Faculté de substitution au profit du Groupe et/ou d'un franchisé.....	65
31.3. Caractéristiques d'un bail dans un parc d'activité commerciale (« retail park »).....	66
31.4. Vérification de la Surface Contractuelle	67
31.5. Durée	67
31.6. Activités autorisées	67
31.7. Enseigne commerciale.....	67
31.8. Non-concurrence	67
31.9. Actualisation	68

31.10.	Remise des documents	68
31.11.	Chiffre d'affaires en cas de Location-gérance, sous-location, cession	68
31.12.	Contrôle du chiffre d'affaires	69
31.13.	Sanctions	69
31.14.	Loyer de renouvellement	69
31.15.	Virement bancaire	70
31.16.	Indemnité d'immobilisation	70
31.17.	Dépôt de garantie	70
31.18.	Restitution du dépôt de garantie	70
31.19.	Etat du local à la livraison	71
31.20.	Convocation du PRENEUR	71
31.21.	Absence du PRENEUR	71
31.22.	Défaut de remise des documents et paiements	71
31.23.	Travaux d'aménagement initiaux du PRENEUR	72
31.24.	Entretien – réparations	72
31.25.	Travaux du PRENEUR en cours de bail – Modalités générales	72
31.26.	Accession	73
31.27.	Travaux du BAILLEUR	73
31.28.	Exploitation – Respect des législations et réglementations	73
31.29.	Exploitation – Occupation – location-gérance – domiciliation	74
31.30.	Sous-location	75
31.31.	Cession	76
31.32.	Esthétique	76
31.33.	Droit de préemption du BAILLEUR	77
31.34.	Utilisation des parties à usage commun	77
31.35.	Assurances souscrites par le BAILLEUR ou pour sous compte	77
31.36.	Assurances souscrites par le PRENEUR	77
31.37.	Décharge de responsabilité – renonciation à recours	77
31.38.	Modalités d'exécution	77
31.39.	Visite des lieux	78
31.40.	Restitution du local	78
31.41.	Pénalité contractuelle de retard	79
31.42.	Autres sanctions	79
31.43.	Imputations et paiement	79
31.44.	Obligation de transmission des données de consommation énergétique	80
31.45.	Election de domicile	80
	ARTICLE 32 – RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES	81

IL A ÉTÉ PREALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIV :

A. Description de l'ensemble immobilier

Suivant acte authentique de vente en date du 31 octobre 2006 reçu par Maître Olaf DECHIN, Notaire à Paris (Etude Lexfair) la société GENNEVILLIERS 2 est devenue propriétaire dudit ensemble immobilier.

Les Parties sont convenues, par le présent acte, de conclure un bail commercial (ci-après le « **Bail** ») portant sur le local désigné à l'**Article 29.1** des Conditions Particulières du Bail (ci-après le « **Local** »), dépendant d'un ensemble immobilier commercial constituant un parc d'activités commerciales dénommé ENOX 2 sis 27 chemin de la Longue Bertrane situé sur les deux communes suivantes :

- commune de GENNEVILLIERS sur l'assiette cadastrale constituée des parcelles M195 et M198
- commune de VILLENEUVE LA GARENNE sur l'assiette cadastrale constituée des parcelles N185 et N188

(ci-après le « **Parc d'Activités Commerciales** »), selon les termes et conditions ci-dessous.

Le « **Parc d'Activités Commerciales** » est composé de deux bâtiments, d'espaces de cheminement piétons, et terrasses, destinés à accueillir 4 restaurants, le tout étant de 1941 m² hors œuvre nette

Pour la réalisation du « **Parc d'Activités Commerciales** » - **ENOX 2**, il a été obtenu un permis de construire n° 9203619E0028 valant démolition conjoint par arrêté de Mairie de Gennevilliers en date du 15 septembre 2020 et un PC n° 9203619E0007 du Maire de Villeneuve-La-Garenne en date du 16 septembre 2020. Ces derniers sont à ce jour devenu définitif.

A titre prévisionnel et selon le planning à ce jour, les travaux pourraient débuter courant septembre 2023.

Le Parc Commercial est adjacent à un centre commercial dénommé « Enox 1 », étant précisé que l'accès véhicules au Parc d'Activités Commerciales Enox 2 s'effectue par le centre commercial Enox 1. L'accès piétons s'effectue par l'avenue de la Longue Bertrane et via le centre commercial Enox 1. Le parc de stationnement se situe dans l'emprise du centre commercial Enox 1.

B. Caractéristiques d'un bail dans un parc d'activités commerciales (« *retail park* »)

Le PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance des obligations et sujétions de toute nature qu'implique nécessairement pour les exploitants l'appartenance à un parc d'activités commerciales (« *retail park* ») conçu et géré de manière unitaire.

Il accepte toutes les conséquences résultant des particularités liées au fait que le Local est intégré dans le Parc d'Activités Commerciales, et notamment de l'importance et des caractéristiques des parties à usage commun, indispensables au bon fonctionnement du Parc d'Activités Commerciales, qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un commerce traditionnel.

Le BAILLEUR et ses représentants ont pour mission de proposer les locaux du Parc d'Activités Commerciales à la location. Cette mission ne peut impliquer aucune responsabilité de leur part dans l'évolution, qu'elle qu'en soit la nature, de l'activité des commerces installés dans le Parc d'Activités Commerciales. Le BAILLEUR aura donc exécuté son obligation de délivrance sous la seule condition d'avoir mis à la disposition du PRENEUR le Local dans les conditions prévues dans le Bail et conformément aux dispositions de l'Article 1719 du Code civil.

Le PRENEUR déclare contracter aux présentes en acceptant les aléas économiques pouvant résulter d'une évolution de la zone d'implantation du Parc d'Activités Commerciales, de la concurrence, du dynamisme des commerçants, des actions commerciales du Fonds Marketing (tel que ce terme est défini à l'**Article 12.2.2.** ci-dessous), du maintien, de la transformation ou de la disparition des commerces constituant le Parc d'Activités Commerciales, sans pouvoir rechercher le BAILLEUR à cet égard.

Le BAILLEUR se réserve la possibilité de confier la gestion du Parc d'Activités Commerciales à un mandataire de son choix. Le PRENEUR s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire.

Le PRENEUR accepte d'ores et déjà de se trouver assujéti aux règles (présentes ou futures) instaurées par toute entité chargée de la conservation, de la gestion et de l'administration de tout ou partie du Parc d'Activités Commerciales (AFUL, AFU, ASL, syndicat de copropriétaires, etc.) (ci-après l'« **Entité Collective de Gestion** »).

De manière générale, le PRENEUR s'oblige à respecter l'ensemble des règles et règlements applicables au Parc d'Activités Commerciales tels que le règlement intérieur précisant les règles du fonctionnement du Parc d'Activités Commerciales figurant en **Annexe d** (le « **Règlement Intérieur** ») et le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (C.P.T.A.) (**Annexe b**), sans que celle liste soit exhaustive, qui s'imposeront à lui au même titre que le Bail. Toutefois, le BAILLEUR pourra apporter à ces règles et règlements les modifications nécessitées par l'évolution et la bonne marche du Parc d'Activités Commerciales, lesquelles s'imposeront au PRENEUR.

Le BAILLEUR et l'Entité Collective de Gestion resteront notamment libres de modifier, à leur convenance, les distributions, les accès extérieurs du Parc d'Activités Commerciales, les emplacements de tous locaux et toutes implantations commerciales, à l'exclusion du local objet du Bail.

C. Diligences du PRENEUR

Le PRENEUR reconnaît avoir reçu l'intégralité des informations déterminantes de son consentement à la conclusion du Bail, au sens de l'article 1112-1 du Code civil, et déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa seule responsabilité, tant l'attractivité d'ensemble du Parc d'Activités Commerciales que celle du Local, sans que le BAILLEUR ne garantisse aucun résultat, à quelque titre que ce soit et pour quelque cause que ce soit, les Parties renonçant ainsi l'une envers l'autre aux dispositions de l'article 1195 du Code civil résultant de l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016.

A cet égard, le BAILLEUR ne garantit en aucun cas les chiffres d'affaires envisagés pour l'ensemble du Parc d'Activités Commerciales ou pour chaque exploitation. Ces données, lorsqu'elles sont mentionnées sur les documents et les brochures publicitaires qui auraient pu être communiqués au PRENEUR avant la signature du Bail ou qui le seraient à la suite de la signature du Bail, n'ont qu'un caractère purement informatif. Il en est de même pour les plans d'implantation des commerces, présents ou à venir, qui auraient éventuellement été communiqués par le BAILLEUR au PRENEUR préalablement à la signature du Bail.

IL EST ENSUITE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Le Bail étant de gré à gré, les Parties reconnaissent avoir disposé du temps nécessaire à son examen et à son étude et que chacune des Conditions Générales et Particulières du Bail et des obligations énoncées ci-après ont été librement négociées entre elles, sans restriction et de bonne foi.

TITRE I : CONDITIONS SUSPENSIVES

1.1. Exposé des conditions suspensives

Le présent bail est consenti et accepté par les Parties sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante stipulée au seul profit du BAILLEUR :

➤ **Mise en œuvre de deux servitudes :**

- **une servitude non aedificandi**
- **une servitude de foisonnement permettant le libre accès et l'utilisation des emplacements de stationnement existant sur le fonds servant.**

Cette condition suspensive :

- (i) sera réalisée par la constitution des deux servitudes susmentionnées, ou
- (ii) alternativement réputée réalisée en cas d'acquisition de l'ensemble immobilier Enox 2 par la même entité que celle propriétaire d'Enox 1, du fait de la confusion sur une seule et même entité de la qualité de propriétaire du fonds servant et du fonds dominant.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard **le 31 décembre 2023**.

Le BAILLEUR s'engage à notifier au PRENEUR la réalisation de la condition suspensive au plus tard dans les dix (10) jours suivant le délai susvisé, et ce, par courrier recommandé avec accusé de réception.

Cependant, en cas de non-réalisation de celle-ci dans le délai précité, les Parties conviennent de proroger automatiquement par tout moyen le délai de réalisation de 6 mois.

Au plus tard dans les dix (10) jours suivant la fin de la période de prorogation, le BAILLEUR notifiera au PRENEUR, par tout moyen, la réalisation ou la non-réalisation de la condition suspensive susvisée ou la renonciation du BAILLEUR à celle-ci.

En tout état de cause la livraison du Local objet des présentes emportera levée de la condition suspensive et dispensera les Parties de la notification ci-dessus prévue.

1.2. Non réalisation de la condition suspensive

A défaut de réalisation de la condition suspensive dans le délai ci-avant prévu, éventuellement prorogé, le présent Bail deviendrait caduc, sans indemnité de part et d'autre.

Les sommes versées par le PRENEUR, lui seront remboursées, sans intérêt, dans les quinze jours de la constatation de la non-réalisation de la condition suspensive.

TITRE II : CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, le Local ci-dessous désigné, aux clauses et conditions générales et particulières du Bail outre celles ordinaires et de droit en pareille matière et notamment celles découlant de l'application des articles L. 145-1 à L. 145-60, D. 145-12 à D. 145-19 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de commerce, ainsi que des dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, que le PRENEUR s'engage à respecter.

Ces clauses et conditions s'imposent et s'imposeront tant au PRENEUR qu'à ses éventuels successeurs dans ses droits. Elles s'appliqueront et prévaudront tant pendant la durée du Bail que pendant celle de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations.

Le Bail dont toutes les clauses ont été discutées puis agréées, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace tout accord ou écrit préalable aux présentes qui aurait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail du Local.

Le PRENEUR s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR de tous documents, plaquettes ou autres relatifs au Local et au Parc d'Activités Commerciales, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance, et qui sont réputés n'avoir aucune valeur contractuelle.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL

2.1. Caractéristiques du Local

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, le Local situé dans le Parc d'Activités Commerciales, dont les caractéristiques et la superficie sont décrites aux Conditions Particulières du Bail (Titre III, **Article 28.1**).

Le Local forme dans l'intention des Parties un tout matériellement et juridiquement indivisible.

2.2. Surface contractuelle

2.2.1. Modalités de calcul de la surface contractuelle

De convention expresse entre les Parties et conformément aux usages en matière de parc d'activités commerciales, la superficie mentionnée à l'**Article 28.1** des Conditions Particulières du Bail (ci-après la « **Surface Contractuelle** ») désigne la Surface de Plancher déduction faite des surfaces occupées par les murs, y compris l'isolation, les cloisons fixes prévues aux Plans des Constructions, les poteaux, les cages d'escalier (volées d'escaliers et demi-paliers uniquement), les gaines, les cages d'ascenseurs et monte-charges.

Il n'est pas tenu compte de la surface de l'aire de livraison, des zones de stationnement et de circulation des véhicules, des locaux vélos, des terrasses et des locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement de l'Immeuble, des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

La Surface Contractuelle comprend la superficie occupée par les cloisons mobiles, les installations propres au local (appareils sanitaires, éviers, lavabos, zones techniques situées derrière les blocs sanitaires, vidoirs etc...) ou par les éléments de décor, les placards (et placards

techniques) situés en saillie ou non des murs ou cloisons proprement dit, ainsi que les locaux techniques affectés exclusivement au(x) locataire(s).

Le PRENEUR reconnaît avoir eu son attention attirée sur les différences de calcul existant entre les surfaces systématiquement appliquées en matière de parcs d'activités commerciales, telles que définies ci-dessus, et les surfaces dites utiles qui peuvent être d'usage dans d'autres secteurs locatifs.

La Surface Contractuelle du Local s'entend dans sa globalité, sans qu'aucune pondération ne soit pratiquée ; il en sera de même lors des éventuels renouvellements successifs du Bail, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

La Surface Contractuelle du Local sera déterminée lors de la livraison du Local au PRENEUR par l'état des lieux établi contradictoirement.

2.2.2. Variation de la Surface Contractuelle

Les Parties conviennent que la Surface Contractuelle pourra varier, en plus ou en moins, dans la limite de trois pour cent (3%), sans indemnité de part et d'autre et notamment sans que cette variation puisse entraîner une augmentation ou une diminution du montant du loyer minimum garanti convenu.

Dans l'hypothèse où la surface réelle du Local serait supérieure à la Surface Contractuelle visée à l'**Article 28.1.**, il ne sera procédé à aucun ajustement du Loyer de Base.

Dans l'hypothèse où la surface réelle du Local serait inférieure de moins de trois pour cent (3%) à la Surface Contractuelle visée à l'**Article 28.1.**, il ne sera procédé à aucun ajustement du Loyer de Base.

Dans l'hypothèse où la surface réelle du Local serait inférieure de plus de trois pour cent (3%) à la Surface Contractuelle, il sera procédé à un ajustement du Loyer de Base en plus ou en moins strictement proportionnel à la Surface Contractuelle.

2.2.3. Vérification de la Surface Contractuelle

En cas de contestation de la Surface Contractuelle de la part du PRENEUR, une vérification contradictoire pourra avoir lieu avec le concours du géomètre du PRENEUR et celui du géomètre expert ou de l'architecte du BAILLEUR, les frais résultants de cette vérification étant alors à la charge exclusive du PRENEUR. Dans tous les cas, la décision qui sera rendue sera définitive et sans recours.

A défaut de demande de vérification contradictoire sollicitée par le PRENEUR dans le mois de la livraison du Local, le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR sur le calcul de la Surface Contractuelle.

2.3. Surface de vente

Aucune autorisation d'exploitation commerciale n'a été sollicitée par le BAILLEUR concernant les Locaux Loués, ce dont le PRENEUR se déclare parfaitement informé. En conséquence, dans l'hypothèse où il souhaiterait exploiter dans les Locaux Loués une surface de vente (au sens des articles L. 752-1 et suivants et R. 752-1 et suivants du Code de commerce) nécessitant l'obtention d'une autorisation d'exploitation commerciale, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de ladite autorisation d'exploitation commerciale.

ARTICLE 3 – DUREE - PRISE D'EFFET DU BAIL

3.1. Le Bail est consenti pour une durée de dix années entières et consécutives qui prendra effet à la date mentionnée à l'**Article 29** des Conditions Particulières du Bail.

3.2. Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR renonce expressément à la faculté de résiliation du Bail à l'expiration de sa première échéance triennale, le Bail étant conclu pour une période ferme de six (6) ans.

Le PRENEUR aura en conséquence la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du Bail - à l'exception de la première - à charge pour lui d'en informer le BAILLEUR, au moins six (6) mois avant l'échéance triennale, nécessairement par acte extrajudiciaire, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 deuxième alinéa du Code de commerce.

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

3.3. Le BAILLEUR conserve quant à lui la faculté de donner congé pour la fin d'une période triennale en application des dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce.

3.4. Il est expressément stipulé qu'à l'expiration du Bail, en cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée de dix années, comme les renouvellements successifs et ce, par dérogation expresse à l'article L. 145-12 du Code de commerce.

ARTICLE 4 – ACTIVITES AUTORISEES - ENSEIGNES

4.1. Activités autorisées

4.1.1. Le Local devra être affecté par le PRENEUR aux activités mentionnées ci-après aux Conditions Particulières (Titre III, **Article 28.1.**) à l'exclusion de toute autre activité.

L'activité autorisée visée ci-dessus s'entend restrictivement.

Le PRENEUR devra exercer de manière permanente dans le Local la totalité des activités autorisées, à l'exclusion de toute autre. Il est également précisé que la destination du Local constitue, dans la commune intention des Parties, une condition essentielle et déterminante du Bail.

4.1.2. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités et prendra à sa charge tous les frais, impôts et taxes qui en résulteront, le BAILLEUR ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Il est également convenu que, dans le cas de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires ou d'injonctions administratives qui entraîneraient une quelconque modification du Local, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences de cette modification seront intégralement supportées par le PRENEUR qui s'y oblige.

Toutefois, conformément à l'article R. 145-35, 2° du Code de commerce, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité le Local avec la réglementation incomberont

au BAILLEUR dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil.

4.1.3. Le PRENEUR déclare formellement connaître la vocation commerciale générale du Parc d'Activités Commerciales.

En conséquence, le PRENEUR ne pourra se prévaloir d'aucune exclusivité ou garantie de non-concurrence, le BAILLEUR se réservant le droit de louer ou de céder librement les autres locaux du Parc d'Activités Commerciales pour l'exercice de toute activité.

A ce titre, le BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que toutes autres personnes physiques ou morales, exerçant une activité dans le Parc d'Activités Commerciales, pourrait faire au PRENEUR, y compris les personnes liées par un contrat au PRENEUR (notamment le cas des franchiseurs qui prendraient à bail ou concèderaient une franchise dans le Parc d'Activités Commerciales).

4.2. Enseigne commerciale

Le PRENEUR s'oblige à exploiter l'activité autorisée sous l'enseigne stipulée aux Conditions Particulières visées au Titre III, **Article 28.1.**

Cette enseigne, compte tenu de l'appartenance du Local au Parc d'Activités Commerciales, est une condition déterminante du Bail, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté.

Par la suite, le PRENEUR ne pourra changer d'enseigne, sauf en cas de cession de son fonds de commerce, qu'avec l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, pour une enseigne de notoriété et qualité équivalentes regroupant des produits de gamme au moins équivalente à l'enseigne précédente et s'intégrant pleinement dans le merchandising du Parc d'Activités Commerciales, rappel étant fait que la clause de destination demeurera inchangée.

4.3. Non-concurrence

Le PRENEUR s'interdit, pendant la durée du Bail et de ses renouvellements ou prorogations, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire, à l'exception de toute activité préexistante à ce jour, à une distance de moins de cinq mille (5.000) mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Parc d'Activités Commerciales.

ARTICLE 5 – LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer binaire à double composante, ce que le PRENEUR accepte sans réserve, savoir :

- le Loyer Variable Additionnel tel que défini à l'Article 5.2 des Conditions Générales ;
- le Loyer de Base tel que défini à l'Article 5.1 des Conditions Générales et qui constitue le loyer minimum qui devra être versé chaque année par le PRENEUR et qui est indexé chaque année dans les conditions de l'article 5.1.3 des Conditions Générales.

Ces deux composantes constituant des éléments essentiels et déterminants de l'engagement des Parties au présent Bail à défaut duquel elles n'auraient pas contracté.

5.1. Loyer de base

5.1.1. Fixation du Loyer de Base

Le PRENEUR devra, en tout état de cause, payer un loyer annuel de base hors taxes, mentionné ci-après aux Conditions Particulières (Titre III, **Article 28.2.b.**) (le « **Loyer de Base** »).

Ce loyer ne saurait être réduit dans l'hypothèse où le pourcentage appliqué au chiffre d'affaires hors taxes du PRENEUR, tel que défini pour le Loyer Variable additionnel, se trouverait inférieur à ce montant.

5.1.2. Actualisation

Le Loyer de Base, ci-dessus défini sera, à la prise d'effet du Bail, actualisé en lui appliquant de plein droit et sans aucune formalité ni demande, le taux de variation de l'indice BT01 – tout corps d'état – l'indice de référence étant le dernier indice BT01 publié à la date de signature du Bail, et l'indice de comparaison étant le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail.

5.1.3. Indexation

5.1.3.1. Principe

Le Loyer de Base actualisé sera ensuite indexé, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et modifié automatiquement en conséquence, en plus ou en moins, chaque année à la date d'anniversaire de prise d'effet du Bail puis à la date de prise d'effet de chaque éventuel renouvellement du Bail.

Le simple fait pour le BAILLEUR de n'avoir pas effectué l'indexation du loyer ne vaudra pas renonciation de sa part à cette indexation.

5.1.3.2. Indice de référence et de comparaison

Pour l'application de la première indexation intervenant chaque année à la date d'anniversaire de prise d'effet du Bail, le Loyer de Base sera augmenté ou diminué par comparaison des valeurs indiciaires résultant de la publication de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE prenant en compte, pour le calcul de cette indexation :

- pour indice de référence, le dernier indice ILC publié à la date de prise d'effet du Bail et,
- pour indice de comparaison, l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante de sorte que soit toujours pris en compte une variation indiciaire de quatre trimestres.

Pour chacune des indexations annuelles suivantes, le loyer résultant de la précédente indexation sera indexé en prenant en compte :

- pour indice de référence, l'indice ILC de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer ;
- pour indice de comparaison, l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

5.1.3.3. Disparition ou non-application

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'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement entre eux.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre désigné par les Parties ; faute d'accord entre les Parties sur le nom de l'arbitre, celui-ci sera désigné par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire de NANTERRE, saisi sur requête de la Partie la plus diligente, et qui, en cas de refus, déport, ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Cet arbitre aura pour mission de choisir ou reconstituer un indice reflétant le plus exactement possible l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC).

Les frais et honoraires de cet arbitre seront supportés à parts égales entre les Parties.

Dans tous les cas, l'arbitre aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

Si la clause d'indexation ne pouvait recevoir application, pour quelque cause que ce soit, y compris en cas de retard dans la publication des indices, le BAILLEUR pourra procéder à des facturations provisoires sur la base du dernier Loyer de Base indexé. Dès publication des indices utiles ou adoption d'un nouvel indice, le BAILLEUR procédera à la régularisation des facturations et le PRENEUR réglera l'éventuel solde dû.

5.1.3.4. Condition essentielle et déterminante du Bail

Le PRENEUR reconnaît expressément que la clause d'indexation ci-dessus stipulée constitue une des conditions essentielles et déterminantes du Bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu, en raison de sa longue durée et de la constance de l'usage dans le cadre des parcs d'activités commerciales.

5.2. Loyer variable additionnel

5.2.1. Fixation du Loyer Variable additionnel

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable additionnel annuel hors taxes correspondant à la différence positive entre le pourcentage, mentionné ci-après aux Conditions Particulières (Titre III, **Article 28.2.a.**), du chiffre d'affaires annuel hors taxe réalisé par le PRENEUR dans le Local et le Loyer de Base susmentionné (le « **Loyer Variable Additionnel** »).

5.2.2. Définition du chiffre d'affaires

Par chiffre d'affaires, il faut entendre :

- le prix perçu hors taxes par le PRENEUR pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous licence,
- toutes sommes hors taxes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle,
- toutes autres recettes hors taxes résultant d'activités quelconques réalisées dans, sur ou à partir d'une partie quelconque du Local.

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes passées par les clients que ce soit par lettres, téléphone, télécopies, Internet, application mobile, courriers électroniques, multimédia, ou démarches, données ou reçues dans le Local, sur ou à partir d'une partie quelconque du Local, quel que soit le lieu d'exécution et, notamment, en cas de livraison à domicile ou de vente à l'exportation, y compris les rétrocessions effectuées par le PRENEUR (par exemple : la refacturation de marchandises ou de prestations de services à des sociétés du groupe du PRENEUR, étant cependant convenu que, si ces rétrocessions sont réalisées à prix courant entre ces sociétés, elles ne rentreront pas dans le chiffre d'affaires déclaré ; tout euro de marge devant, ainsi, être déclaré). Le chiffre d'affaires comprend également, les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quel que soit le sort de l'encaissement, ainsi que toutes commissions ou rémunérations perçues pour ouverture de ligne téléphonique, de tous abonnements, contrats et prestations quelconques pour lesquelles le PRENEUR ou quiconque avec son autorisation sera rémunéré ou commissionné. Entrent dans cette rubrique toutes rémunérations et commissions perçues au titre des abonnements téléphonique et multimédia fournis au client.

Toutefois, ne seront pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans le chiffre d'affaires du PRENEUR :

- tous rabais, remises, ristournes ou remboursements de commandes annulées ou de marchandises retournées ou échangées ;
- les intérêts afférents aux ventes à crédit pris en charge par le PRENEUR ; et
- toutes sommes perçues par le PRENEUR pour les repas et boissons servis à son personnel.

Si le PRENEUR exploite plusieurs établissements, il devra tenir une comptabilité analytique portant sur l'exploitation dans le Local.

5.2.3. Communication et contrôle du chiffre d'affaires

5.2.3.1. Remise des documents

Le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR :

- dans les cinq (5) jours consécutifs à la fin de chaque mois, un état certifié sincère et véritable signé par le PRENEUR ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires hors taxes et TTC réalisé par lui au cours du mois écoulé ; ces états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le BAILLEUR puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails ; le BAILLEUR pourra, s'il le souhaite, établir à tout moment pendant la durée du Bail, un état mensuel type à compléter par le PRENEUR, ce que celui-ci accepte par avance ;
- dans les soixante (60) jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration certifiée par l'expert-comptable ou le commissaire aux comptes du PRENEUR mentionnant le chiffre d'affaires hors taxes et TTC de l'année écoulée ainsi qu'une copie de la déclaration du chiffre d'affaires adressée par le PRENEUR à l'Administration Fiscale pour la période concernée ;
- dans les huit (8) jours de la demande qui lui en sera faite par le BAILLEUR, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par le PRENEUR ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires hors taxes et TTC réalisé pendant toute période spécifique (fêtes, etc.).

Par ailleurs, en cas d'exercice d'une activité accessoire, le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités, de nature à permettre au BAILLEUR d'effectuer les contrôles requis. Il en sera de même en cas d'exercice d'activités multiples.

5.2.3.2. Enregistrement des opérations

Sauf emploi d'un procédé électronique de comptabilisation, le PRENEUR utilisera et fera utiliser pour enregistrer toutes ses opérations, des caisses enregistreuses.

Il ne pourra en conséquence, et sauf autorisation du BAILLEUR, installer dans le Local des appareils à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces de monnaie, jetons, billets ou cartes de crédits.

Le PRENEUR pourra installer dans le Local des bornes Internet ou toute autre installation qui, mise à la disposition de sa clientèle, permettent à cette dernière de commander des produits qu'elle se fera livrer à son domicile ou tout autre endroit et qu'elle paiera, soit sur place par cartes bancaires ou autres, soit au lieu de livraison mais ce, sous la réserve expresse que lesdites bornes ou installations soient munies d'un procédé électronique ou logiciel de comptabilisation périodique des ventes permettant au BAILLEUR de contrôler le chiffre d'affaires réalisé par le PRENEUR par l'intermédiaire de ces bornes.

5.2.3.3. Location-gérance, sous-location, cession

Dans l'hypothèse où, par dérogation à l'interdiction de principe stipulée aux **Articles 11.1.2. et 11.2.** du Bail, une sous-location ou une location-gérance viendrait à être exceptionnellement autorisée, le chiffre d'affaires réalisé par le sous-locataire ou le locataire-gérant sera pris en compte dans le chiffre d'affaires servant d'assiette de calcul à la détermination du Loyer Variable additionnel dû par le PRENEUR.

En cas de cession du fonds de commerce du PRENEUR, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du Loyer Variable additionnel dans les conditions exposées ci-dessus sera celui réalisé par le cédant dans le Local au cours de l'année civile précédant celle pendant laquelle sera intervenue la cession et ce, jusqu'à ce que le cessionnaire ait réalisé une année complète d'exploitation.

5.2.3.4. Contrôle du chiffre d'affaires

Le PRENEUR tiendra à la disposition du BAILLEUR ou de tout organisme comptable de son choix, pendant cinq (5) années à partir de la fin de chaque année civile, les livres et documents comptables (savoir, sans que cette liste soit exhaustive : journaux, grand livre, balance, comptes annuels, livre de caisse, bandes de caisse ou tous documents détaillant les ventes par articles, ou tous autres documents qui leur seraient substitués) établissant son chiffre d'affaires hors taxes réalisé par lui dans le Local.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR, malgré l'engagement pris ci-dessus, n'aurait pas produit les éléments de son chiffre d'affaires dans le délai indiqué, la période de cinq (5) années courra à compter de la remise complète desdits éléments au BAILLEUR ou à son mandataire.

Le PRENEUR devra, en outre, laisser le BAILLEUR faire procéder, par tout expert-comptable de son choix, à l'examen de toutes pièces comptables, de toutes déclarations des chiffres d'affaires adressées à l'Administration Fiscale ainsi que toutes caisses enregistreuses du PRENEUR ou de tout occupant du Local, afin de vérifier l'exactitude des chiffres d'affaires utilisés pour la détermination des loyers des trois (3) exercices précédents.

Les frais de cette vérification seront à la charge du BAILLEUR, sauf si elle fait ressortir une insuffisance du chiffre d'affaires déclaré supérieure à deux pourcent (2 %) du chiffre d'affaires réel du PRENEUR, auquel cas, ils seront à la charge du PRENEUR, sans préjudice de tous autres droits et actions du BAILLEUR.

5.2.3.5. Sanctions

Sans préjudice des droits et actions du BAILLEUR, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le non-respect par le PRENEUR des obligations précitées lui incombant (**Articles 5.2.3.1. à 5.2.3.4.**) entraînera de plein droit, dans le délai de huit (8) jours après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité forfaitaire et irréductible de cinq cents euros (500 €) par jour de retard en compensation de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du BAILLEUR que dans le fonctionnement des services statistiques du Parc d'Activités Commerciales.

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer de Base.

Le complément de loyer à payer procédant d'une insuffisance du chiffre d'affaires déclaré sera majoré, de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts de retard visés à l'**Article 20.3.** du Bail, calculés à compter de la date à laquelle les sommes auraient dû être payées, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

Toute fraude ou tentative de fraude entraînera la résiliation de plein droit du Bail. Dans ce cas, le PRENEUR devrait en outre régler au BAILLEUR, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité de même montant, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

Ces sanctions se cumulent entre elles et seront encourues même dans l'hypothèse où la prise en compte globale du chiffre d'affaires du PRENEUR n'aurait pas donné lieu à la facturation d'un Loyer Variable additionnel.

5.3. Loyer de renouvellement

5.3.1. Fixation du Loyer de Base

Les Parties entendent expressément déroger aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, qui n'est pas d'ordre public, et conviennent que, lors des renouvellements successifs du Bail et ce, indépendamment de sa durée, le Loyer de Base sera fixé de telle manière à correspondre à la valeur locative de marché, sans plafond ni progressivité, sans pour autant que ce loyer puisse devenir inférieur au montant du dernier Loyer de Base dû au titre du bail précédent.

La valeur locative de marché sera appréciée en priorité par référence aux prix alors pratiqués pour les autres locaux du Parc d'Activités Commerciales, lequel constitue une unité autonome de marché.

Il sera retenu, dans la mesure du possible, parmi les prix (loyers) pratiqués dans le Parc d'Activités Commerciales, ceux des locations consenties dans le même secteur d'activités que celui du PRENEUR, sauf à corriger si ces références venaient à manquer, par des éléments de référence tirés d'autres secteurs d'activités.

La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en tenant compte et en prenant exclusivement pour référence les prix librement débattus entre le BAILLEUR et les locataires du

Parc d'Activités Commerciales, soit lors de la prise d'effet de baux nouveaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit de renouvellements amiables, intervenus dans les trois (3) années ayant précédé le renouvellement du Bail du PRENEUR, à l'exclusion donc des références tirées de fixations judiciaires, et en intégrant dans ces références, non seulement, le montant des loyers exprimés mais, également, la quote-part des loyers en capital constitués de droit d'entrée ou de prix de cession de droit au bail décapitalisés au taux de dix (10).

Si les valeurs de référence venaient à manquer dans le Parc d'Activités Commerciales, des valeurs de référence provenant d'ensembles immobiliers similaires pourraient être utilisées, à titre tout à fait exceptionnel, sachant que, dans ce cas, ces références devraient, elles aussi, satisfaire aux conditions définies au paragraphe précédent.

Les Parties conviennent que, dans l'hypothèse où elles ne parviendraient pas, lors d'un renouvellement, à se mettre d'accord à l'amiable sur le montant de cette valeur locative de marché et du nouveau Loyer de Base alors applicable, celui-ci serait fixé, par un collège arbitral, composé de trois (3) arbitres, étant précisé que ce collège arbitral serait alors tenu de fixer le nouveau Loyer de Base applicable en se référant expressément à la valeur locative, telle qu'elle vient d'être définie ci-dessus.

Chacune des Parties désignera un arbitre parmi les Experts en estimations immobilières inscrits auprès de la Cour d'Appel de VERSAILLES.

A compter de la dernière année du Bail, la Partie la plus diligente fera connaître à l'autre Partie, par lettre recommandée avec demande d'acquittement, son intention de recourir à l'arbitrage en lui indiquant les coordonnées de l'arbitre qu'elle a choisi.

L'autre Partie disposera d'un délai d'un (1) mois pour lui adresser en retour et dans les mêmes formes, les coordonnées de l'arbitre choisi par elle.

A défaut de réponse dans ce délai, l'autre Partie pourra demander au Juge des référés du Tribunal judiciaire de NANTERRE de désigner un arbitre choisi parmi les Experts susvisés.

Les deux (2) arbitres ainsi désignés choisiront d'un commun accord un tiers arbitre et ce, dans le délai de quinze (15) jours ouvrables de l'acceptation de sa mission par le dernier arbitre.

A défaut de désignation du tiers arbitre dans le délai ci-dessus, la Partie la plus diligente pourra demander en référé la désignation d'un tiers arbitre, toujours parmi les Experts en estimations immobilières inscrits auprès de la Cour d'Appel de VERSAILLES.

Les arbitres sont tenus par les règles de procédure et, notamment, le principe du contradictoire.

Le collège arbitral rendra sa sentence dans le respect des paragraphes 1 à 5 du présent **Article 5.3.1.** dans le délai maximum de six (6) mois suivant l'acceptation de sa mission par le dernier arbitre désigné.

Les arbitres rendront leur sentence à la majorité des voix et adresseront une copie certifiée conforme de celle-ci à chacune des Parties.

La sentence devra être signifiée par la Partie la plus diligente à l'autre, par acte d'huissier.

De convention expresse, les frais et honoraires liés à l'instance seront supportés par moitié entre les Parties, chacune d'elles conservant les honoraires de ses avocats.

Le collège arbitral statuera en dernier ressort.

Au plus tard, dans le mois suivant la signification de la sentence arbitrale, les Parties régulariseront un acte de renouvellement, à moins que le PRENEUR renonce au renouvellement ou le BAILLEUR refuse le renouvellement, dans les termes de la loi, à charge pour la Partie qui aura manifesté son désaccord de supporter tous les frais.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail seront maintenues à l'identique et continueront à produire tous leurs effets, sauf modifications à apporter pour tenir compte des évolutions jurisprudentielles et législatives.

Le présent Article est une clause essentielle et déterminante du Bail sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.

5.3.2. Maintien du Loyer Variable additionnel

Il est par ailleurs expressément convenu entre les Parties que la fixation du Loyer de Base selon les modalités précitées ne fera pas obstacle à l'application du Loyer Variable additionnel défini aux Conditions Particulières sur renvoi de l'**Article 5.2.1.** des Conditions Générales, qui continuera à s'appliquer sans changement avant comme après chacun des éventuels renouvellements successifs du Bail et recevra pleine et entière application, dans sa double composante.

5.4. Modalités de versement du loyer

Les loyers seront payables trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre et pour la première fois lors de la prise d'effet du Bail pour la partie restant à courir du trimestre en cours.

Jusqu'au premier ajustement du loyer sur le chiffre d'affaires du PRENEUR, tel que défini à l'**Article 5.2.2.** ci-avant, le loyer sera appelé sur la base du Loyer de Base en vigueur.

Le premier ajustement du loyer en fonction du chiffre d'affaires du PRENEUR se fera sur la base du chiffre d'affaires réalisé entre le 1^{er} janvier suivant la date de prise d'effet du Bail et le 31 décembre suivant.

Au titre de cet ajustement, il sera facturé au PRENEUR un complément de loyer si le Loyer Variable additionnel résultant de ce chiffre d'affaires excédait le Loyer de Base facturé pour cette période.

Par la suite, le loyer sera appelé sur la base du Loyer Variable additionnel de l'année précédant celle de l'appel de loyer (ou du Loyer de Base s'il est supérieur).

Cet ajustement, comme les ajustements successifs, interviendra au plus tard au cours du deuxième trimestre calendaire de chacune des années successives en fonction du chiffre d'affaires réalisé par le PRENEUR sur la période antérieure.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR aurait versé au cours d'une année des loyers supérieurs à ceux résultant de son chiffre d'affaires, la différence lui sera remboursée par le BAILLEUR sans que le loyer effectif puisse être inférieur au Loyer de Base.

Au départ du PRENEUR, pour quelle que cause que ce soit, comme en cas de cession du Bail avec ou sans cession du fonds, le complément éventuel de loyer sera immédiatement dû en fonction du chiffre d'affaires réalisé avant ce départ ou cette cession. Si ce complément ne pouvait être déterminé du fait du PRENEUR, une somme égale au quart (1/4) du loyer minimum garanti sera retenue sur le dépôt de garantie ou, en cas de cession, payée au BAILLEUR jusqu'à cette

détermination, le tout sauf remise d'un cautionnement solidaire d'une banque établie en FRANCE.

Pour éviter tout retard dans le paiement des loyers, charges et accessoires, le PRENEUR autorise dès à présent le BAILLEUR à prélever sur son compte bancaire toutes les sommes qui seront dues au titre du Bail, et à les faire virer sur le compte dont les coordonnées ont été transmises au PRENEUR.

A cet égard, le PRENEUR remet au BAILLEUR, à la signature du Bail, un exemplaire original du mandat de prélèvement SEPA dûment complété et signé, accompagné de son relevé d'identité bancaire. Il s'engage à maintenir cette autorisation de prélèvement pendant la durée du Bail, de ses renouvellements ou prorogations et à maintenir le compte payeur constamment approvisionné en quantité suffisante pour faire face aux échéances contractuelles.

Le PRENEUR s'engage également à informer le BAILLEUR de tout changement de compte bancaire et, le cas échéant, à remettre au BAILLEUR, vingt (20) jours avant la plus proche échéance, un nouveau mandat de prélèvement SEPA dûment complété et signé.

5.5. Taxe sur la valeur ajoutée

Les loyers stipulés ci-dessus, ainsi que tous ses accessoires, seront majorés de la TVA au taux en vigueur au jour du règlement. Le PRENEUR s'engage en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, néanmoins, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie à la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) ou à toute autre taxe, le PRENEUR devrait en supporter le remboursement à la demande du BAILLEUR ou le paiement.

ARTICLE 6 – INDEMNITE D'IMMOBILISATION - DEPOT DE GARANTIE - GARANTIE A PREMIERE DEMANDE

6.1. Indemnité d'immobilisation

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant entre la signature du présent Bail et la livraison du Local, le PRENEUR remet ce jour au BAILLEUR une garantie à première demande d'un montant tel que visé à l'**Article 28.2.c.** du Titre III émanant d'un établissement bancaire de 1^{er} rang ayant son siège social ou un établissement en France, dont le texte est conforme au modèle agréé expressément par le BAILLEUR ou proposé par lui (**Annexe j**), et ce, à titre d'indemnité d'immobilisation exigible, notamment, en cas d'absence du PRENEUR à la livraison et/ou en cas de non remise des garanties visées aux Articles 6.2 et 6.3 des présentes ou de non remise des documents visés à l'Article 7.2.2.5. et ce à titre de premier dédommagement outre tous les autres dommages et intérêts dont le BAILLEUR pourrait justifier. Cette indemnité n'étant pas libératoire.

Cette indemnité d'immobilisation sera restituée au PRENEUR à la livraison du Local, sous réserve de la transmission par celui-ci d'une nouvelle garantie à première demande, valable pour la durée du Bail conformément à l'Article 6.3.

6.2. Dépôt de garantie

6.2.1. Fixation

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du Bail, le PRENEUR verse à la signature du Bail au BAILLEUR et devra maintenir pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations, un dépôt de garantie égal à trois (3) mois de Loyer de Base hors taxes.

La somme versée à ce titre par le PRENEUR le jour de la signature du Bail est mentionnée aux Conditions Particulières à l'**Article 28.2.d.** du Titre III. Elle sera complétée à l'occasion de chacune des modifications du Loyer de Base (notamment en cas d'actualisation dans les conditions de l'article 5.1.2 ou d'indexation dans les conditions de l'article 5.1.3), de façon à être toujours égale, à tout moment, à un trimestre de Loyer de Base courant hors taxes.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au BAILLEUR le bon paiement des réparations locatives en fin de Bail, ainsi que toutes autres sommes qui pourraient alors être dues par le PRENEUR à titre de loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation, impôts remboursables ou autres.

6.2.2. Restitution

Il sera remboursé au PRENEUR, dans le délai d'un (1) mois à compter de la reddition des charges établie au cours de l'année suivant son départ effectif, après déménagement, justification du paiement des impôts locaux, remise des clés, exécution des réparations pouvant incomber au PRENEUR, imputation de toutes les sommes dont le PRENEUR pourrait être redevable au titre des loyers, charges, accessoires, intérêts, pénalités, indemnités d'occupation, travaux, impôts, réparations ou à quelque autre titre que ce soit et déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas le PRENEUR ne sera en droit de compenser les derniers termes des loyers et des charges avec le dépôt de garantie.

Si le PRENEUR passait outre cette interdiction, le reliquat des sommes dues avant cette imputation irrégulière sera, à titre de clause pénale, automatiquement majoré de dix pourcent (10 %), sans préjudice des autres pénalités contractuelles prévues au Bail.

Si le dépôt de garantie venait à être utilisé, le PRENEUR aurait l'obligation de le reconstituer, sous peine d'être exposé aux sanctions stipulées à l'**Article 20** ci-après.

La compensation étant expressément prévue au profit du BAILLEUR, ce dernier exercera ainsi sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code civil.

6.2.3. Cession et fin du Bail

Dans le cas de cession ci-après stipulée à l'**Article 11.3**, le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR et ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci et communication du chiffre d'affaires réalisé par le cédant jusqu'au jour de la cession, le cessionnaire devant verser au BAILLEUR, au jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail. Le dépôt de garantie ne sera en aucun cas transmissible au cessionnaire par voie de cession ou apport de fonds de commerce.

Le dépôt de garantie restera automatiquement et de plein droit acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts dans toutes les hypothèses de résiliation judiciaire du Bail pour faute du PRENEUR ou par le jeu de la clause résolutoire, et ce indépendamment des loyers, charges et accessoires dus.

6.2.4. Ouverture d'une procédure collective et compensation

En cas de procédure de redressement ou de liquidation du PRENEUR, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec la créance du BAILLEUR déclarée au titre des articles L. 621-43 et L. 622-24 et suivants du Code de commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès-qualité aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes de l'**Article 6.2.1.** du Bail et ce, dans le délai maximum d'un (1) mois suivant la demande qui en sera faite par le BAILLEUR et indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

6.3. Garantie à première demande

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR, en mains propres ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard à la date de prise d'effet du Bail, un exemplaire original d'une garantie bancaire autonome à première demande, strictement conforme au modèle joint au Bail (**Annexe k**), émanant d'une banque ou d'un établissement bancaire français de premier rang, garantissant le paiement de la somme visée à l'**Article 28.2.e.** du Titre III hors taxes et hors (ci-après la « **Garantie Bancaire** »).

La Garantie Bancaire devra valoir engagement irrévocable et inconditionnel de régler au BAILLEUR à première demande de celui-ci, toutes sommes dont ce dernier exigerait le paiement au titre du Bail et de ses suites et ce, de manière autonome et indépendante.

La Garantie Bancaire est donnée pour toute la durée du Bail, en ce comprise la période de négociation pour un renouvellement en fin de Bail, jusqu'à l'expiration d'un délai de six (6) mois suivant l'expiration du Bail.

La Garantie Bancaire devra être reconduite pour toute la durée de tout renouvellement ou prorogation de Bail à intervenir.

Le montant garanti au titre de la Garantie Bancaire est indexé en fonction des variations de l'ILC chaque année à la date anniversaire de la Garantie Bancaire selon les mêmes modalités que l'indexation annuelle du Loyer

Dans l'hypothèse d'une mise en œuvre totale ou partielle de la Garantie Bancaire, le PRENEUR aura l'obligation de fournir spontanément une nouvelle garantie identique à la Garantie Bancaire et, à défaut, dans le mois d'une mise en demeure visant la clause résolutoire.

Tout successeur dans les droits du PRENEUR sera tenu de fournir une garantie identique à la Garantie Bancaire, étant précisé que l'original de la Garantie Bancaire initialement remis par le PRENEUR ne sera restitué qu'après remise d'une nouvelle Garantie Bancaire par le successeur du PRENEUR.

Dans tous les cas de cession, de transfert ou d'apport du Local (en ce compris en cas de fusion, scission, apport partiel d'actif ou transmission universelle de patrimoine), la Garantie Bancaire devra bénéficier à tout tiers venant aux droits du BAILLEUR, sur simple notification au PRENEUR.

En cas d'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire à l'encontre du PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, si bon lui semble et même en cas de poursuite du Bail, la compensation entre le montant de la Garantie Bancaire et les sommes dues au titre du passif, conformément aux dispositions des articles L. 622-7, L. 631-14 et L. 641-3 du Code de commerce.

La Garantie Bancaire devra être soumise au droit français et être exécutable en France, l'établissement bancaire devant y faire élection de domicile.

A défaut de fourniture de la Garantie Bancaire dans le délai susmentionné, les stipulations de l'**Article 7.2.2.5.** s'appliqueront.

ARTICLE 7 – LIVRAISON DU LOCAL - TRAVAUX D'ORIGINE

7.1. Cas de mise à disposition différée : Force majeure – Causes légitimes de suspension de délai

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais tels que définis ci-dessus, la date de mise à disposition prévisionnelle prévue à l'**Article 29** du Titre III du Bail serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré serait intervenu.

Seront considérées comme des causes légitimes de suspension des délais :

- les jours de retard résultant d'une pandémie/épidémie (en ce compris le SRAS-Cov2) s'accompagnant (i) d'une évolution de la réglementation applicable et (ii) de nouvelles mesures, préconisations et/ou recommandations mises en place ou validées par les autorités administratives compétentes et/ou les organisations professionnelles en France (les « Mesures ») par rapport à la situation connue /existante à ce jour, dès lors que ces Mesures entraînent un arrêt effectif du chantier, étant précisé qu'il appartiendra au BAILLEUR de justifier et démontrer les impacts de ces Mesures sur la cadence des travaux.
- les intempéries au sens de l'article L. 5424-8 du Code du travail et selon les critères de la Fédération Française du Bâtiment, enregistrées à la station météorologique (répertoriée FNBTP) la plus proche et reprises dans une attestation motivée délivrée par le Maître d'œuvre d'Exécution justifiant de leur incidence effective sur le chantier. En complément, dans le cas de figure où l'avancement du chantier aura été effectivement impacté par une intempérie, au moins l'une des entreprises travaillant sur le chantier devra en informer le Maître d'œuvre d'Exécution le jour même par email. Une copie de ces emails devra être jointe à l'attestation pour justifier de l'incidence effective des intempéries sur l'avancement du chantier. Pour le bon suivi du chantier, il est précisé que le BAILLEUR informera le PRENEUR de manière mensuelle des intempéries relevées, sans justificatif immédiatement exigible le jour de cette information.
Le décompte final des journées d'intempéries résultera de la somme des heures d'intempéries prises en compte pendant la durée du chantier divisé par 7. Ce résultat sera arrondi au nombre entier le plus proche.
- la grève qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du bâtiment, mais à l'exception de la grève du personnel de l'une quelconque des entreprises travaillant sur le chantier,
- la faillite des entreprises intervenant sur le chantier (entreprises de gros-œuvre, menuiseries extérieures, plomberie, chauffage - électricité, sous réserve que le BAILLEUR justifie qu'aient été réalisées toutes les diligences et vérifications d'usage

quant au choix de l'entreprise en faillite. En outre, cette cause légitime de suspension du délai de livraison ne pourra être prise en compte que pour un temps global cumulé d'un (1) mois maximum.

- les injonctions administratives ou judiciaires ayant pour conséquence de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au BAILLEUR et/ou aux entreprises travaillant sur le chantier),
- troubles résultant d'hostilités, d'acte de terrorisme ou de sabotage, d'attentats ou menaces d'attentats, d'émeutes, de guerre, cataclysmes,
- incidents ou accidents de chantier, incendie ou inondations (sauf si ceux-ci sont causés par la faute du Promoteur), chute d'aéronefs, explosions ou catastrophes naturelles,
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux, consécutives à des désordres durables à l'échelle du marché national et/ou international, dès lors que ces désordres durables seraient constatés par les autorités administratives compétentes en France et que le BAILLEUR aura fait ses meilleurs efforts pour surmonter lesdites difficultés. Il en sera justifié par la remise d'une attestation spécifique délivrée par le Maître d'Œuvre d'Exécution dans la limite de 60 jours calendaires, accompagnée de tout justificatif correspondant indiquant (i) la cause de la difficulté d'approvisionnement, (ii) les matériaux/matériels concernés par la difficulté d'approvisionnement, (iii) le cas échéant l'impossibilité de substituer les matériels et matériaux tel que prévu dans les contrats bilatéraux, (iv) les efforts réalisés pour surmonter les difficultés susvisées et (v) le nombre de jours de retard résultant des difficultés d'approvisionnement sus-définies. En outre, cette attestation devra indiquer que la date prévisionnelle de livraison des matériaux/matériels concernés n'est pas compatible avec le planning d'exécution permettant le respect de la Date Prévisionnelle de Livraison.
- une rupture d'approvisionnement en énergie et notamment une coupure de courant sur le chantier dans un rayon de 500 m,
- le retard provenant d'anomalies du sous-sol inconnues des Parties à ce jour engendrant des interfaces ou coactivités susceptibles d'interrompre ou de retarder le chantier de construction du Projet (telles que présence de source ou résurgence d'eau, nature de terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, et tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants, et plus généralement tous éléments naturels ou non (notamment des ouvrages et réseaux enterrés) dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation).
- le retard engendré par le gel des travaux imposés par les communes concernées de GENNEVILLIERS et VILLENEUVE-LA-GARENNE avant, pendant et après les Jeux Olympiques et Paralympiques de PARIS de 2024 conformément aux règles de police ou mesures prises par les autorités compétentes.
- les incidences liées à un changement de réglementation immédiatement applicable à l'Immeuble ou au chantier de construction dont les dispositions ne sont pas connues à la date des Présentes ayant un caractère impératif et un impact sur l'avancement des travaux.
- les retards résultant de la guerre en Ukraine ou en Europe, les empêchements de force majeure, troubles résultant d'hostilités, émeutes, révolutions, manifestations violentes, attentats, mouvements de rue, explosions, chute d'aéronefs, cataclysmes naturels, incendie, cyclone, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère

catastrophique, incendies, inondation, accidents, incidents de chantier (à moins que ces accidents ne soient fondés sur des fautes imputables au Vendeur ou à ses entreprises et maîtres d'œuvre sur le chantier) ;

- les retards imputables aux Services Publics ou concédés et notamment les compagnies concessionnaires (ERDF, Orange, Véolia, réseau de chaleur urbain...) ayant une incidence effective sur la poursuite du chantier et occasionné un retard effectif dans l'exécution du chantier, sauf si ces retards sont imputables au Vendeur, à ses maîtres d'œuvre ou entreprises
- la réquisition ou préavis de réquisition des Biens dans leur phase finale d'achèvement.
- la découverte de vestiges archéologiques ayant donné lieu à un signalement auprès de l'Administration compétente ; l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration consécutive à la présence éventuelle de vestiges archéologiques, le retard consécutif à la prescription et/ou à la réalisation de fouilles archéologiques, étant ici précisé que cette cause légitime ne pourra plus être invoquée après l'achèvement des fondations et des terrassements.
- les retards résultant de la découverte, lors des travaux de terrassement, d'une pollution du sol ou du sous-sol (autre que celle révélée dans les rapports connus à ce jour) nécessitant la mise en œuvre de mesures de dépollution ou réhabilitation complémentaire, ainsi que la découverte de pollution pyrotechnique, déchets amiantés ou de radioactivité.
- les jours de retard occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la constatation de l'Achèvement.
- les retards résultant du redressement judiciaire ou de la liquidation judiciaire ou de la déconfiture affectant les entreprises réalisant le chantier ou les fournisseurs ; étant précisé tout report au titre de cette cause légitime ne pourra excéder soixante (60) Jours ;
- les jours de retard dus à l'intervention d'un expert saisi pour trancher un différend entre les Parties,
- les éventuels retards dus à l'intervention d'un expert dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de référé préventif, non imputable au BAILLEUR,
- la force majeure.

7.2. Livraison du Local

7.2.1. Etat du Local à la livraison

De convention expresse, le PRENEUR pourra refuser de prendre livraison du Local en raison de non-conformités substantielles par rapport aux prescriptions du Cahier des Charges annexé au Bail ou si l'état du Local rendait impossible ou dangereux la réalisation des propres travaux d'aménagement du PRENEUR.

Les réserves qui ne constitueraient pas des non-conformités substantielles ou qui ne rendraient pas impossibles ou dangereux la réalisation des travaux du PRENEUR ne retarderaient pas la livraison du Local.

7.2.2. Modalités de livraison

7.2.2.1. Convocation du PRENEUR

Sauf cas de force majeure, le BAILLEUR notifiera au PRENEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, la date à laquelle le Local sera mis à disposition du PRENEUR et convoquera le PRENEUR à date et heure fixes, à une visite du Local, en présence du BAILLEUR et du maître d'œuvre de l'opération selon le calendrier suivant :

- un (1) mois à l'avance, sera communiquée la date prévisionnelle de mise à disposition, et
- une (1) semaine à l'avance, sera communiqué le rendez-vous de mise à disposition.

7.2.2.2. Réunion de livraison

A la date fixée par le BAILLEUR, les Parties ou leurs mandataires se réuniront sur place pour procéder contradictoirement à la constatation de l'achèvement du Local conformément à la définition donnée supra.

Si les Parties s'accordent sur cet achèvement, que ce soit avec ou sans réserve, un procès-verbal de mise à disposition valant état des lieux d'entrée sera établi, contradictoirement et amiablement, par les Parties ou leurs mandataires conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. Il marquera la date de prise d'effet de celui-ci.

Ce procès-verbal pourra être assorti de réserves qui ne retarderont pas la livraison dès lors qu'elles ne constitueront pas des non-conformités substantielles ou de nature à rendre impossibles ou dangereux les travaux d'aménagement du PRENEUR. Ces réserves seront ensuite levées par le BAILLEUR dans les délais et conditions définis à l'**Article 7.2.2.3.** ci-après.

Si, à la date fixée par le BAILLEUR, le PRENEUR ne se présente pas au rendez-vous de livraison organisé par ce dernier ou si, sans motif valable, il refuse alors de signer le procès-verbal de mise à disposition présenté par le BAILLEUR, il sera fait application de la procédure et des sanctions prévues à l'**Article 7.2.2.4.** ci-après.

De même, si le PRENEUR n'est pas alors en mesure de lui remettre les documents requis et d'effectuer les paiements exigibles à cette date, le BAILLEUR sera non seulement en droit de lui refuser l'accès du Local mais il pourra en outre mettre en œuvre à son encontre les sanctions prévues à l'**Article 7.2.2.5.**

Si, lors de la réunion de livraison organisée par le BAILLEUR, des non-conformités substantielles ou de nature à rendre impossibles ou dangereux les travaux du PRENEUR devaient être constatées contradictoirement, la livraison du Local serait différée du temps nécessaire au BAILLEUR pour remédier à ces non-conformités. Aux termes de ces travaux, une nouvelle réunion de mise à disposition serait alors organisée par le BAILLEUR dans les conditions prévues à l'**Article 7.2.3.**

En cas de non-conformités contestées par l'une ou l'autre des Parties, il sera fait application de la clause de règlement des conflits prévue à l'**Article 7.2.4** ci-après.

7.2.2.3. Levée des réserves

Les réserves constatées et consignées dans le procès-verbal de mise à disposition seront levées par le BAILLEUR dans les deux mois de la signature de ce procès-verbal.

Le PRENEUR s'engage d'ores et déjà à souffrir et à laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucun report de la date de prise d'effet du Bail, tous les travaux nécessaires à la levée de ces réserves.

Une fois ces réserves levées, le BAILLEUR convoquera, si bon lui semble, le PRENEUR à une nouvelle visite du Local et un procès-verbal de levée des réserves sera alors établi contradictoirement.

7.2.2.4. Absence du PRENEUR

En cas d'absence du PRENEUR à la date fixée par le BAILLEUR dans sa première convocation, une nouvelle convocation lui sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec un préavis de quinze (15) jours au moins.

Si, à cette date, le PRENEUR fait à nouveau défaut, le BAILLEUR pourra, comme bon lui semble :

- soit agir en exécution forcée du Bail, celui-ci prenant effet à la date de la première convocation, le PRENEUR étant alors redevable à compter rétroactivement de cette date, outre du loyer et des charges du Local, d'une astreinte de mille cinq cents euros (1.500 €), TVA en sus, par jour de retard jusqu'à sa prise de possession effective du Local ;
- soit considérer le Bail comme caduc en toute ses dispositions, et sera réputé n'avoir jamais pris effet, ce que le PRENEUR accepte expressément. Le BAILLEUR pourra alors immédiatement disposer du Local.

Le BAILLEUR, dans les quinze (15) jours de la date à laquelle l'itérative défaillance du PRENEUR aura été constatée, notifiera à ce dernier, par lettre recommandée avec accusé de réception, son choix entre la nullité et l'exécution forcée du Bail.

S'il opte pour l'exécution forcée, le BAILLEUR fera établir un état des lieux d'entrée par huissier de justice aux frais partagés par moitié entre les Parties et joindra à sa notification cet état des lieux ainsi que le procès-verbal de mise à disposition, dressé lors de la première réunion qu'il aura organisée, accompagné d'une attestation de son maître d'œuvre attestant que le Local était bien achevé et en état d'être livré au PRENEUR au sens défini à l'**Article 7.2.2.** ci-dessus.

A défaut de notification dans ce délai, le BAILLEUR sera réputé avoir opté pour la nullité du Bail avec toutes les conséquences ci-après énoncées.

Dans cette hypothèse :

- le BAILLEUR pourra disposer immédiatement du Local, comme bon lui semble ;
- le dépôt de garantie ainsi que toute autre somme quelconque qu'il aurait versée dans l'intervalle seraient conservés par le BAILLEUR et ne seraient donc pas restitués au PRENEUR, en ce compris l'indemnité d'immobilisation visée à l'Article 6.1, et sans préjudice de tous autres dommages et intérêts

Les mêmes sanctions s'appliqueraient si, au jour prévu pour la livraison du Local, le PRENEUR faisait l'objet d'une procédure de redressement, de liquidation ou d'incapacité civile ou commerciale ou de toute autre mesure d'effet équivalent.

Elles s'appliqueraient également si, avant la date de livraison du Local, marquant la prise d'effet du Bail, le PRENEUR manifestait sa volonté de ne pas donner suite à l'engagement qu'il contracte aux termes du Bail, sans considérer que cette clause puisse être une faculté de dédit.

Elles s'appliqueraient enfin, si, sans motif valable, le PRENEUR refusait de signer le procès-verbal de livraison qui lui serait présenté par le BAILLEUR.

7.2.2.5. Défaut de remise des documents et paiements

Au terme de la réunion de livraison, le BAILLEUR pourra refuser de délivrer les clés ou de laisser le PRENEUR ou ses entreprises accéder au Local, s'il :

- n'a pas été mis en possession, dans le délai visé à l'**Article 7.3.** ci-après, des plans et projets d'aménagement et d'agencement relatifs aux travaux du PRENEUR ;
- n'a pas reçu de justification de la souscription des polices d'assurances couvrant la période des travaux du PRENEUR, lesquelles assurances devront comporter renonciation de ses assureurs à tous recours contre le BAILLEUR, son assureur, toutes entreprises et toutes personnes intervenant sur le chantier ;
- n'a pas reçu le versement par le PRENEUR de toutes les sommes stipulées dues par lui en vertu du Bail, en ce compris les garanties visées à l'Article 6.2 et 6.3.

Le BAILLEUR pourra alors, comme dans le cas visé à l'**Article 7.2.2.4.** ci-avant :

- soit poursuivre la location, le Bail prenant immédiatement effet, et réclamer au PRENEUR les documents à produire et/ou l'ensemble des sommes dues, outre une astreinte de mille cinq cents euros (1.500 €), TVA en sus, par jour de retard dans la production des documents et/ou dans le paiement des sommes dues ;
- soit prendre acte de la résiliation du Bail et conserver l'indemnité d'immobilisation versée par le PRENEUR visée à l'**Article 6.1.**

Par ailleurs, toutes les sommes déjà versées par le PRENEUR resteront acquises au BAILLEUR à titre de premier dédommagement, outre tous autres dommages et intérêts dont le BAILLEUR pourrait justifier.

Les sommes versées au mandataire du BAILLEUR lui resteront de même acquises.

En toute hypothèse, le BAILLEUR notifiera sa décision au PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard quinze (15) jours avant la date prévue de livraison du Local, si l'obligation méconnue n'a toujours pas été exécutée à cette date.

7.2.3. Non-conformité ou réserves substantielles

Si, à la date fixée par le BAILLEUR pour la mise à disposition du Local au PRENEUR, des non-conformités substantielles ou rendant impossibles ou dangereux la réalisation des travaux d'aménagement du PRENEUR étaient constatées contradictoirement, la date de livraison serait alors reportée du temps nécessaire pour permettre au BAILLEUR de faire réaliser les travaux d'achèvement ou de mise en conformité nécessaires pour parvenir à l'état de livraison du Local convenu par les Parties aux termes du Bail et du C.P.T.A.

Une fois ces travaux achevés ou en passe d'être achevés, le BAILLEUR convoquerait alors le PRENEUR à un nouveau rendez-vous de livraison avec un préavis de huit (8) jours au moins.

Un procès-verbal de mise à disposition serait alors dressé qui serait annexé au Bail et marquerait la prise d'effet de celui-ci.

Les mêmes règles que ci-dessus s'appliqueraient alors pour la levée des réserves comme en cas d'absence ou de refus injustifié du PRENEUR de signer le procès-verbal de livraison présenté par le BAILLEUR ou encore en cas de non remise par le PRENEUR des documents requis et de non-règlement des paiements exigibles lors de la livraison du Local.

7.2.4. Règlement des différends sur l'état de livraison

Si le PRENEUR n'est pas d'accord sur la réalité de l'achèvement des travaux en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus et en conformité avec le C.P.T.A. ou bien en cas de réserves contredites par le BAILLEUR, il sera demandé à un expert, désigné d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut d'accord, par le Juge des Référé du Tribunal judiciaire de NANTERRE, statuant à la requête de la Partie la plus diligente, d'apprécier la réalité de l'achèvement, au sens défini ci-dessus pour la livraison du Local, et, le cas échéant, de prescrire les travaux restant à effectuer.

L'expert agira en qualité de mandataire commun des Parties (à l'instar du tiers visé par l'article 1592 du Code civil, chargé de la détermination du prix de vente) et sa décision ne pourra faire l'objet d'aucun recours.

Dans le cas où les opérations d'expertise concluraient à la réalité de l'achèvement des travaux, avec ou sans réserves, la livraison du Local, avec toutes les conséquences y attachées, sera censée être intervenue à la date prévue pour la constatation de l'achèvement notifiée par le BAILLEUR au PRENEUR, l'ensemble des frais résultant de l'intervention de l'expert étant, alors, à la charge du PRENEUR.

Dans le cas où les opérations d'expertise ne concluraient pas à la réalité de l'achèvement des travaux et ouvrages concernant le Local, le BAILLEUR devrait faire procéder aux travaux nécessaires prescrits par l'expert pour parvenir à l'achèvement. Puis, il convoquerait le PRENEUR à une nouvelle réunion de livraison dans les formes et délais prévus à l'**Article 7.2.2.1.** ci-dessus. Cette nouvelle réunion de livraison se déroulerait en présence de l'expert dûment convoqué également. Elle marquerait la livraison du Local et la prise d'effet du Bail. L'ensemble des frais résultant de l'intervention de l'expert serait alors à la charge du BAILLEUR.

Si, après que le Local a été déclaré achevé par l'expert, le PRENEUR persistait à refuser de prendre livraison de celui-ci et/ou à engager ses travaux, le BAILLEUR pourrait, comme bon lui semble, soit agir en exécution forcée du Bail, celui-ci prenant effet à la date de la dernière convocation du BAILLEUR, soit considérer le Bail comme nul et de nul effet, avec, dans l'un et l'autre cas, les mêmes conséquences juridiques et pécuniaires que celles définies à l'**Article 7.2.2.4.** ci-avant en cas d'absence du PRENEUR à la réunion de livraison du Local.

7.3. Travaux d'aménagement initiaux du PRENEUR

Postérieurement à la date de prise d'effet du Bail, le PRENEUR fera, à ses frais, tous les travaux d'aménagements et de décoration nécessaires à l'ouverture et l'exploitation de son magasin.

Un (1) mois au plus tard suivant la signature du Bail, le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR le dossier complet de ses travaux d'aménagement (descriptif, plans et coupes). Le PRENEUR ne pourra déposer son dossier d'aménagement auprès de la Mairie de GENNEVILLIERS qu'après l'obtention de l'autorisation de principe du BAILLEUR. Dans tous les cas, les travaux du PRENEUR ne pourront commencer qu'après l'obtention par ce dernier de l'ensemble des autorisations administratives requises.

En tout état de cause, l'autorisation éventuelle du BAILLEUR à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de sa part. En conséquence, le PRENEUR s'engage à ne pas

rechercher la responsabilité du BAILLEUR à quelque titre que ce soit, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier.

Il est précisé que l'autorisation donnée par le BAILLEUR sera une autorisation de principe et en aucun cas le BAILLEUR ne garantit que les travaux à entreprendre (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du PRENEUR et dans les délais qu'il anticipe ou (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux du Local ou du Parc d'Activités Commerciales.

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du Local seront exécutés par le PRENEUR, à ses frais, dans les conditions indiquées au Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (C.P.T.A.) (**Annexe b**) et à l'éventuel descriptif joint au Bail.

Les travaux d'aménagement devront être achevés dans un délai maximum de **douze (12) semaines** à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Dans le cas où le PRENEUR n'aurait pas respecté les obligations lui incombant dans le délai prévu ci-dessus, il devra verser au BAILLEUR une indemnité égale au double du loyer minimum garanti pour la période de retard et ce, indépendamment de la franchise éventuellement octroyée par le BAILLEUR.

Cette indemnité ne sera pas due en cas de force de majeure reconnue ou si le Local n'était pas livré dans les délais prévus.

Pour les travaux réalisés postérieurement à un premier aménagement, soit du fait du PRENEUR, soit du fait du précédent occupant, le PRENEUR devra se conformer aux stipulations de l'**Article 9.2** ci-dessous.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où la Mairie refuserait à deux reprises, de façon consécutive, de délivrer au PRENEUR les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ses travaux d'aménagement, le BAILLEUR aura la faculté de notifier au PRENEUR la caducité du bail en adressant un courrier par acte extrajudiciaire qui prendra effet à la date de signification. L'indemnité d'immobilisation sera restituée au PRENEUR par le BAILLEUR, toutefois dans l'hypothèse où le refus du dossier d'aménagement par la Mairie résulterait d'un acte de mauvaise foi du PRENEUR dans l'exactitude des documents techniques constituant le dossier d'aménagement ou encore en cas de dépôt d'un dossier incomplet, alors dans ces hypothèses, le BAILLEUR aura la faculté de conserver l'indemnité d'immobilisation, étant ici rappelé que le BAILLEUR n'est pas Responsable Unique de Sécurité (RUS) et pré-validera ledit dossier d'aménagement au regard uniquement de sa conformité par rapport aux autorisations administratives du Bailleur (PC et PCM) et sa conformité au CPTA annexé au Bail.

ARTICLE 8 – ENTRETIEN - REPARATIONS - TRAVAUX

8.1. Entretien et réparations

Le PRENEUR s'oblige à prendre le Local dans l'état où il se trouvera lors de sa mise à disposition, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun travail de réfection, aucune finition, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou réparation. En conséquence, le BAILLEUR ne garantit ni l'état des constructions, ni les vices de toute nature, apparents ou cachés.

Pendant toute la durée du Bail, le PRENEUR devra maintenir le Local en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté et y effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris en raison de la vétusté, à l'exception des grosses réparations

limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil lesquelles incombent au BAILLEUR à moins que le montant des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement n'excède le coût du remplacement à l'identique.

Il assurera, à ses frais, notamment l'entretien des installations techniques, vitres et accessoires du Local ; entretiendra la devanture en repeignant celle-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacera ce qui ne pourrait être réparé.

Il se conformera aux règles en vigueur pour l'entretien et le contrôle des installations de protection contre l'incendie, fera surveiller et vérifier, à ses frais, les installations électriques, et devra pouvoir en justifier à première demande du BAILLEUR.

Il déclenchera les contrôles réglementaires propres au Local en matière de sécurité d'un Etablissement Recevant du Public, dit ERP, et s'y conformera.

Il entretiendra et remplacera, à ses frais, les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties du Local, sans recours contre le BAILLEUR, en raison des dégâts causés notamment par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Il devra, à ses frais, rendre le Local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles.

Le PRENEUR devra, en outre, effectuer, à ses frais exclusifs, tous travaux, même de modification ou de mise en conformité avec la réglementation actuelle ou future, qui pourraient être exigés par toute Administration en quelque matière que ce soit, notamment d'hygiène, de sécurité, de police, d'environnement, de développement durable, de respect de la législation du travail, etc.

Toutefois, conformément à l'article R. 145-35, 2° du Code de commerce, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité le Local avec la réglementation incomberont au BAILLEUR dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil.

Etant rappelé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et visées audit article R145-35 du Code de Commerce, concernent les réparations des structures, des murs porteurs et des couvertures entières, de l'Ensemble Immobilier, à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique.

Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier, à tout moment, le parfait état d'entretien et de réparation du Local.

Le PRENEUR devra supporter toutes réparations, y compris celles que la loi met à la charge du BAILLEUR, qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution de réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou encore de sa clientèle.

Il est par ailleurs expressément convenu que, pour mettre en harmonie permanente les aménagements de son Local avec l'environnement du Parc d'Activités Commerciales, l'entretien incombant au PRENEUR en vertu de l'**Article 8.1.** du Bail ne peut se limiter au seul entretien courant. Il implique en effet une rénovation périodique du Local, dont l'initiative lui appartient, mais dans des conditions telles que ce Local constitue en permanence un pôle d'attraction de la clientèle et qu'il soit conforme au dernier concept de l'enseigne du PRENEUR dans d'autres parc d'activités commerciales, dans les centres commerciaux ou en pied d'immeuble.

Le PRENEUR devra informer, immédiatement et par écrit, le BAILLEUR de toutes réparations qui deviendraient nécessaires en cours de Bail, comme de tous sinistres ou dégradations s'étant

produits dans le Local, de toute révélation de vice caché ou de vice de construction, 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 le BAILLEUR de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre aux compagnies d'assurance.

8.2. Travaux du PRENEUR en cours de Bail

8.2.1. Modalités générales

Le PRENEUR s'oblige à ne faire dans le Local, postérieurement à l'achèvement des travaux initiaux d'aménagement visés à l'**Article 7.3.** ci-dessus, aucun changement de distribution aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction (y compris de mezzanine) sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, et en respectant la procédure ci-après.

En cas de réalisation des travaux précités sans l'autorisation du BAILLEUR, celui-ci pourra exiger que le Local soit remis, aux frais du PRENEUR, dans son état primitif à la date de prise d'effet du Bail, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du Bail ou de la législation en vigueur.

Avant tout début de travaux excédant les travaux d'entretien courant, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR un dossier conforme au dossier prévu pour les travaux d'aménagement par le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (C.P.T.A.) joint au Bail (**Annexe b**).

Le PRENEUR devra respecter le troisième paragraphe de l'**Article 7.3.** ci-dessus et effectuer lesdits travaux en se conformant aux règles de l'art, et en respectant les documents approuvés par le BAILLEUR, sans que sa responsabilité puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe octroyée par le BAILLEUR. Dans le cadre de la réalisation de ces travaux, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires.

Il ne devra pas encombrer, en cours de travaux, les parties à usage commun de gravats ou détrit, ni utiliser les parties à usage commun pour déposer des matériaux de construction ou pour les sorties ou décharges ; les entreprises engagées par le PRENEUR devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux parties communes, ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans le Local.

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR. Le PRENEUR devra donner un libre accès au BAILLEUR et à son architecte pour y effectuer des contrôles à tout moment.

En cas de non-respect des stipulations ci-dessus, les travaux modificatifs prescrits par ordre de service de l'architecte du BAILLEUR, pour mise en conformité avec le dossier approuvé, notifié par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception, devront être accomplis dans un délai maximum d'un (1) mois par le PRENEUR, à ses frais. A défaut, ces travaux modificatifs seront réalisés par le BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR devra supporter tous les frais entraînés par ses travaux, y compris les honoraires de l'architecte du BAILLEUR.

L'intervention de l'architecte du BAILLEUR ayant pour seul objet de veiller à la compatibilité des travaux avec les caractéristiques du Local et leur intégration dans le Parc d'Activités Commerciales, ni le BAILLEUR ni son architecte ne pourront encourir une quelconque responsabilité au titre desdits travaux.

Le PRENEUR devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurance adéquates. Il devra lui-même souscrire pour ses travaux les polices d'assurances suivantes :

- Tous Risques Chantier,
- RC Maîtrise d'Ouvrage,
- Dommages Ouvrages

En outre, le PRENEUR sera tenu d'utiliser les entreprises habituelles du BAILLEUR en ce qui concerne le gros œuvre, le branchement électrique et la protection incendie de l'immeuble, dans le cadre de contrats directs auxquels le BAILLEUR restera étranger.

Dans le cas où le PRENEUR n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai fixé par le BAILLEUR, il devra, sans mise en demeure préalable, verser au BAILLEUR, en supplément du loyer, des charges et des accessoires normalement dus, une indemnité égale au double du Loyer de Base actualisé et le cas échéant indexé, calculée *pro rata temporis* pour la période de retard, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra rendre en fin de jouissance le Local en bon état de réparation de toutes sortes, même consécutives à la vétusté. A défaut, le BAILLEUR fera établir l'état des réparations à effectuer qui seront à la charge du PRENEUR.

8.2.2. Accession

En cas de départ, en cours comme en fin de Bail, le PRENEUR devra laisser tous les travaux d'amélioration, d'aménagement, de modification ou de réparation effectués, soit lors de la prise de possession du Local, soit en cours de Bail, le tout devant bénéficier au BAILLEUR par voie d'accession en fin de Bail, sans que le PRENEUR puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte.

Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs...

Ces travaux seront pris en compte dans le calcul de la valeur locative à l'occasion de l'éventuel renouvellement consécutif à leur exécution, et ce de convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'article R. 145-8 du Code de commerce, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle.

Toutefois, le BAILLEUR conservera, en fin de Bail, le droit d'exiger, si bon lui semble, la remise du Local dans son état primitif à la date de prise d'effet du Bail, aux frais du PRENEUR.

8.3. Travaux du BAILLEUR

Le PRENEUR s'oblige à souffrir sans indemnité, ni diminution de loyer, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux de réparation du Local qui deviendraient nécessaires, comme aussi tous travaux, d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le BAILLEUR serait amené à faire exécuter dans le Parc d'Activités Commerciales, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle vingt-et-un (21) jours.

Toutefois, ces travaux ne pourront comporter une réduction de surface, qu'à la double condition d'être justifiés par les impératifs techniques et commerciaux du Parc d'Activités Commerciales et de ne pas entraîner une réduction d'assiette supérieure à trois pourcent (3 %) de la surface totale du Local, à charge dans une telle hypothèse, d'une réduction de loyer strictement proportionnelle.

Le PRENEUR devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux concernant le Local, des meubles, tentures, agencements, canalisations et appareils, dont la dépose serait nécessaire.

Par ailleurs, et par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le BAILLEUR et/ou ses mandataires seront autorisés à réaliser dans les parties à usage commun du Parc d'Activités Commerciales, tous travaux, modifications, constructions, suppressions, réorganisations (par exemple, modification des accès, des emplacements de parkings, sans que cette liste soit limitative) qu'ils jugeront utiles ou qu'ils pourraient être amenés à faire à la demande des services de sécurité ou sur injonction administrative.

A cet égard, seuls les plans annexés au Bail et portant sur le Local dont la jouissance privative est concédée au PRENEUR, auront valeur contractuelle. Le PRENEUR renonce à toute demande d'indemnité ou de diminution de loyers ou de charges du chef des faits susvisés et ce quelles que soient les conséquences pouvant en résulter pour lui.

Le PRENEUR devra donner accès au Local au BAILLEUR, à ses mandataires, architectes, entre PRENEURS ouvriers et assureurs pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble ; sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins vingt-quatre (24) heures. Le PRENEUR devra déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages, agencements, décorations, vitrines, enseignes ou installations quelconques dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de telles visites ou travaux.

Il devra de même supporter, à ses frais, toutes modifications d'arrivée de branchement, tout remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou de la télédistribution.

Le BAILLEUR aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres parties du Parc d'Activités Commerciales et qui traversent le Local, dans la mesure du possible aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité commerciale du PRENEUR.

ARTICLE 9 – CHARGES

9.1. Détermination des charges

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR ou à son mandataire, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations et taxes de toutes natures afférentes au Local ou au Parc d'Activités Commerciales.

Ces charges seront, d'une part, les charges communes et, d'autre part, les charges privatives.

9.1.1. Les charges communes

Les charges communes s'entendent des dépenses exposées par le BAILLEUR au titre des charges afférentes aux parties communes ou à usage commun du Parc d'Activités Commerciales, tant directement qu'indirectement, au titre de sa participation dans tous syndicats ou associations.

Sont considérées comme parties communes les locaux ou espaces non affectés privativement à un occupant et l'ensemble des locaux abritant des services à usage commun ou des équipements collectifs.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, est joint au Bail l'inventaire des catégories de charges communes liées au Bail (**Annexe g**), comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, dont ce dernier déclare avoir pris connaissance préalablement à la signature du Bail.

Le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR sa quote-part de dépense supportée par ce dernier des charges communes de l'ASL relatives à la gestion du parking du Parc d'Activités Commerciales, si elle existe.

Les charges communes, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre les locaux au prorata des surfaces exploitées de chaque local qui, d'un commun accord entre les Parties, s'entendent des surfaces contractuelles de chaque local indiquées dans les conditions particulières des baux, par rapport à la surface totale des locaux privatifs composant le Parc d'Activités Commerciales. Les surfaces des terrasses seront quant à elles pondérées à 50%.

Il est en outre précisé au sujet du parking du Parc d'Activités Commerciales que les frais, charges et/ou coûts (en ce compris les charges communes de l'ASL relatives à la gestion du parking du Parc d'Activités Commerciales) liés aux horaires d'ouverture spécifiques des établissements de restauration du Parc d'Activités Commerciales – ENOX 2, notamment compte tenu de son fonctionnement prolongé en dehors des heures d'ouverture des commerces du Parc d'Activités Commerciales, seront pris en charge par le PRENEUR à hauteur de sa quote-part de surface contractuelle indiquée dans les conditions du Bail, par rapport à la surface totale des locaux privatifs composant les établissements de restauration du Parc d'Activités Commerciales – ENOX 2.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR informera le PRENEUR de tout élément susceptible de modifier la répartition des parties communes du Parc d'Activités Commerciales ainsi que leur répartition entre les différents locataires.

9.1.2. Les charges privatives

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en sus de sa participation aux charges communes susvisées, le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, l'inventaire des catégories de charges privatives liées au Bail est joint au Bail (**Annexe g**), dont le PRENEUR déclare avoir pris connaissance préalablement à la signature du Bail.

9.2. Modalités de paiement des charges

Les charges susvisées à l'**Article 9.1.** seront payables de la manière suivante.

Le BAILLEUR établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir entre les PRENEURS.

Le PRENEUR versera au premier jour de chaque trimestre, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées égale au quart (1/4) de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges.

Cette provision sera, le cas échéant, ajustée en cours de Bail en fonction de l'évolution des budgets prévisionnels de charges définis chaque année.

Le BAILLEUR ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, et, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 et de l'article R. 145-36 du Code de commerce, il adressera au PRENEUR un état récapitulatif annuel 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 est établie la reddition des charges sur l'exercice annuel, soit en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions, soit en le créditant de l'excédent payé, par imputation sur l'acompte trimestriel suivant.

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

Les charges seront payées par prélèvement automatique en même temps et dans les conditions déterminées pour le loyer.

Le montant des charges est susceptible de varier suite à des modifications de l'organisation juridique du Parc d'Activités Commerciales ou suite à des travaux de modification, d'extension ou de surélévation affectant les parties communes ou à usage commun.

9.3. Etats récapitulatif et prévisionnel des travaux

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à la signature du Bail puis tous les ans un état récapitulatif (i) des travaux qu'il a réalisés, le cas échéant, dans les trois (3) années précédentes, et (ii) des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, précisant leur coût.

Il est précisé qu'aucun état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois dernières années n'aura à être fourni à la date de prise d'effet du Bail, le Local étant en cours de construction.

Le PRENEUR reconnaît que les états prévisionnels susvisés lui seront adressés 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 lesdits 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 du Parc d'Activités Commerciales.

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 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.

ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, est joint au Bail l'inventaire des catégories d'impôts, taxes et redevances liés au Bail, comportant l'indication de leur répartition

entre le BAILLEUR et le PRENEUR (**Annexe g**), dont ce dernier déclare avoir pris connaissance préalablement à la signature du Bail.

La répartition des impôts, taxes et redevances entre les locaux sera calculée comme pour les charges, conformément à l'**Article 9.1.1.** ci-dessus.

Le PRENEUR devra justifier de l'acquit des contributions personnelles et mobilières, des taxes locatives et de tous autres impôts dont le BAILLEUR est responsable pour le PRENEUR à un titre quelconque, à toutes réquisitions du BAILLEUR et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de jouissance.

ARTICLE 11 – EXPLOITATION - CESSION - SOUS-LOCATION

11.1. Exploitation

11.1.1. Ouverture du Local au public et maintien en état normal d'exploitation

Le PRENEUR devra impérativement ouvrir son Local à l'expiration du délai de réalisation des travaux mentionnés à l'**Article 7.3.** du Bail, sous peine des sanctions visées à l'**Article 7.3.**

Le PRENEUR notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception au BAILLEUR la date d'ouverture au public de son magasin au moins quarante-huit (48) heures à l'avance. A défaut, le BAILLEUR aura la faculté de faire constater l'ouverture du Local au public par un huissier de justice dont les frais seront à la charge du PRENEUR.

A compter de cette date, le PRENEUR devra maintenir le Local en état permanent d'exploitation effective et normale, sans interruption annuelle autre que les interruptions légales et conformément aux horaires d'ouverture mentionnés dans le Règlement Intérieur.

Il devra mettre en place un système d'horloge et illuminer sa vitrine pendant les horaires d'ouverture de son local conformément au Règlement Intérieur.

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

11.1.2. Occupation - location-gérance - domiciliation

Le PRENEUR s'engage à exploiter personnellement son fonds et ne pourra le mettre en location-gérance.

Toute domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle du PRENEUR dans le Local est formellement interdite.

11.1.3. Garnissement

Le PRENEUR s'oblige à tenir le Local constamment garni de marchandises, meubles et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers, charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses du Bail.

11.1.4. Respect des législations et réglementations

Le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement à tous les textes légaux et réglementaires en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la

police, les transports de fonds, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), la protection de l'environnement, les normes définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI) et l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Dommages (APSAD), les prescriptions du Permis de Construire et du Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage (DIUO) concernant le Parc d'Activités Commerciales, les prescriptions des Pompiers et Mandataires de Sécurité et les servitudes passives et actives pouvant grever le Parc d'Activités Commerciales, les stipulations du Règlement Intérieur, le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (C.P.T.A.) et tous documents régissant le fonctionnement du Parc d'Activités Commerciales, et les faire respecter par son personnel et par toutes personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.), le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le PRENEUR s'oblige à supporter le coût de la mise en conformité du Local avec les textes susvisés ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché. Ces travaux devront alors être réalisés dans le respect des stipulations de l'**Article 8.2**.

Toutefois, conformément à l'article R. 145-35, 2° du Code de commerce, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité le Local incomberont au BAILLEUR dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil.

En cas de défaillance du PRENEUR quant à la mise en conformité du Local, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR défaillant pour faire réaliser les travaux de mise en conformité aux frais exclusifs du PRENEUR.

Le PRENEUR s'oblige à faire son affaire personnelle de toutes réclamations ou injonctions qui pourraient émaner des autorités compétentes concernant les modalités de son occupation du Local ainsi que de toutes les autorisations administratives afférentes à ses travaux d'aménagement, à son utilisation du Local ou à l'exercice de son activité dans le Local.

Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le PRENEUR devra faire également son affaire personnelle de tout impôt, taxe ou redevance afférents à l'aménagement du Local ou de son utilisation.

Il ne pourra entreposer de matières dangereuses, incommode ou insalubre dans le Local ou les parties à usage commun.

Le PRENEUR s'engage à utiliser le Local paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil. Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants du Parc d'Activités Commerciales, en particulier concernant les nuisances auditives et/ou olfactives.

Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au BAILLEUR ou au gestionnaire du Parc d'Activités Commerciales, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés sous la garantie de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le PRENEUR reconnaît avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscriit l'usage, comme l'amiante, et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler et restant à sa charge.

Le BAILLEUR pourra, à tout moment, modifier les stipulations du Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (C.P.T.A.) figurant en **Annexe b** et le Règlement Intérieur figurant en **Annexe d**, sous réserve de ne pas modifier la destination du Parc d'Activités Commerciales.

Le PRENEUR ne pourra, en conséquence, se prévaloir d'un quelconque droit acquis au maintien des stipulations du Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (C.P.T.A.) et du Règlement Intérieur.

11.1.5. Contrôles sanitaires

Dans les conditions et délais légaux et réglementaires et à minima une (1) fois par an, le PRENEUR devra faire analyser la qualité de l'air, de l'eau froide et de l'eau chaude utilisés dans le Local et, s'il en existe, faire auditer ses cuisines, ses chambres froides et ses locaux de stockage par un laboratoire spécialisé.

Les différents contrôles devront être communiqués au BAILLEUR dès lors qu'il en fera la demande au PRENEUR.

Le PRENEUR devra immédiatement informer le BAILLEUR de toute anomalie constatée et il devra y remédier sans délai en justifiant auprès du BAILLEUR qu'il effectue les démarches nécessaires. A défaut, le BAILLEUR pourra être amené à les exécuter aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR est tenu de laisser en permanence dégagées de tout objet meublant toutes sorties de secours.

11.1.6. Lutte contre le travail dissimulé

Par la signature du Bail, le PRENEUR s'oblige à respecter toutes les dispositions des articles L. 8221-3 et L. 8221-5 du Code du travail relatifs à l'interdiction du travail dissimulé, atteste et certifie sur l'honneur que le travail effectué dans le Local est ou sera réalisé avec des salariés employés régulièrement au regard des articles L. 1221-10, L. 3243-2 et R. 3243-1 du Code du travail et, qu'en cas d'emploi de salariés de nationalité étrangère, ces derniers seront dans une situation régulière les autorisant à exercer une activité professionnelle en France.

A défaut de respecter l'ensemble des obligations susvisées, le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR de toutes les conséquences en résultant pour ce dernier.

11.1.7. Démarchage – Présentation des marchandises

Le PRENEUR ou ses préposés s'interdisent tout démarchage de clientèle à partir du Local ou dans les parties à usage commun, intérieures ou extérieures sous quelque forme que ce soit.

Le PRENEUR s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte tenu du niveau de gamme du Parc d'Activités Commerciales, et s'interdit ainsi toute vente au déballage.

11.1.8. Surveillance

Le PRENEUR fera son affaire, à ses frais, de la surveillance du Local, de jour comme de nuit, sept jours sur sept, de l'intérieur ou à distance, le BAILLEUR n'ayant aucune obligation de surveillance des locaux privés.

11.2. Sous-location

Le PRENEUR ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer le Local à qui que ce soit, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre gratuit. L'autorisation expresse de sous-location, si elle était accordée, n'emporterait pas dérogation à l'indivisibilité du Bail conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du BAILLEUR.

11.3. Cession

11.3.1. Droit de cession

11.3.1.1. Principe

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, lequel devra être agréé par le BAILLEUR auquel la cession devra être signifiée préalablement à sa réalisation. Le BAILLEUR pourra notamment refuser ledit agrément si le cessionnaire pressenti ne vend pas des produits ou services d'un niveau de gamme équivalent à celui du cédant.

Il est d'ailleurs précisé que cette cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le PRENEUR dans le Local, celles-ci constituant un tout indivisible.

Aucune cession ne sera régularisée sans paiement préalable ou concomitant de toutes les sommes dont le cédant serait tenu à l'égard du BAILLEUR au titre du Bail. Si le paiement des sommes dues est effectué lors de la signature de l'acte de cession, le BAILLEUR se réserve le droit de demander un règlement par chèque de banque.

11.3.1.2. Garanties

En cas de cession régulière du fonds de commerce exploité par le PRENEUR dans le Local, le cédant s'oblige à rester garant solidaire avec le cessionnaire et ses successeurs en cas de cessions successives, du paiement des loyers, charges, accessoires et impôts, dus pour le passé ou à devoir pour l'avenir, et des éventuelles indemnités d'occupation qui pourraient être dues en cas de résiliation du Bail et de la totale exécution des clauses du Bail, ce, pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de prise d'effet de la cession.

Et le cessionnaire s'oblige à être garant solidaire avec le cédant du paiement des loyers, charges et accessoires dus au titre du Bail par le cédant à la date de réalisation de ladite cession.

L'acte de cession devra préciser les engagements de garantie susvisés du cédant et du cessionnaire.

Il est toutefois précisé, qu'en cas d'exercice par le BAILLEUR du droit de préemption dont il bénéficie en vertu de l'**Article 11.3.2.2.** ci-dessous, l'obligation de garantie solidaire susvisée ne s'applique pas.

Le PRENEUR accepte que le délai d'information du cédant du défaut de paiement du cessionnaire, prévu à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, soit porté à trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le cessionnaire. Il est à cet égard précisé que le PRENEUR cédant ne pourra en aucun cas se prévaloir de ce défaut d'information du BAILLEUR pour s'opposer à la mise en œuvre de la garantie le cas échéant.

La cession ne pourra se faire qu'au profit d'un repreneur présentant toutes les garanties de solvabilité.

Aucune cession ne pourra intervenir tant que des loyers, charges et accessoires resteront dus par le PRENEUR.

11.3.1.3. Formalités

Le BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte de cession, même en cas d'autorisation de la cession, par notification adressée au moins quinze (15) jours ouvrés à l'avance, indiquant les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de la cession.

Cette formalité d'appel à concourir n'emporte pour autant aucune adhésion du BAILLEUR aux clauses de l'acte de cession.

Le BAILLEUR pourra, à l'occasion de cette intervention, s'opposer à toutes les clauses de la cession qui seraient contraires ou contradictoires avec les clauses et conditions du Bail.

En toute hypothèse, la vente ne comportera, en l'absence de clause contraire expresse, aucune novation aux stipulations locatives en vigueur et aux droits et actions antérieurs du BAILLEUR.

La cession devra être régularisée par un rédacteur d'acte relevant d'une profession juridique réglementée, l'acte de cession devant être préalablement approuvé par le BAILLEUR ; une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte devra être remis au BAILLEUR dans le mois de la signature aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

Lors de la signature de l'acte de cession, le cessionnaire devra verser au BAILLEUR ou à son mandataire le dépôt de garantie correspondant à un trimestre de Loyer de Base et régulariser l'autorisation de prélèvement automatique visée à l'**Article 5.4**.

Le dépôt de garantie initialement versé par le cédant lui sera restitué par le BAILLEUR après déduction de toutes les sommes pouvant rester dues à quelque titre que ce soit et notamment de la régularisation du loyer et du compte charges.

En application de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, à la date de prise de possession du Local par le cessionnaire, un état des lieux contradictoire et amiable sera dressé, en trois (3) exemplaires, par le cédant, le cessionnaire et le BAILLEUR, dûment appelé par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant un préavis de quinze (15) jours ouvrés. Si le caractère contradictoire d'un tel état des lieux ne peut être assuré, celui-ci sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés entre le cédant et le cessionnaire. Il est précisé à cet égard que :

- l'état des lieux dressé lors de la prise de possession du Local par le cessionnaire vaudra, pour le BAILLEUR, simple constat des existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de livraison du Local visé à l'**Article 7.2.2.2** faisant foi ; et,
- L'acte de cession devra comporter, à titre de condition de validité de la cession, une clause selon laquelle le cessionnaire s'engage à restituer, lors de son départ, le Local dans les conditions du Bail, peu important la réalisation de l'état des lieux de cession.

11.3.2. Droit de préemption

11.3.2.1. Droit de préemption de la Commune

Si le Local se situe dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le PRENEUR aura l'obligation de notifier, préalablement et sous sa responsabilité, dans le respect des dispositions légales, la déclaration préalable de cession, établie sur le formulaire CERFA à la

Commune de la situation du Local qui pourra alors exercer son droit de préemption dans un délai de deux (2) mois, conformément aux dispositions de l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le PRENEUR devra en informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce n'est qu'à compter de la réception de la réponse de la Commune aux termes de laquelle elle renonce à exercer son droit de préemption ou, à défaut de réponse, à l'expiration de ce délai de deux (2) mois que le PRENEUR pourra purger le droit de préemption du BAILLEUR dans les conditions ci-après.

11.3.2.2. Droit de préemption du BAILLEUR

Pendant toute la durée du Bail, comme de ses éventuels renouvellements et prorogations, le BAILLEUR disposera, pour lui-même ou toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, d'un droit de préemption, ce que le PRENEUR accepte expressément.

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant notamment à peine de nullité de la notification :

- l'état civil, l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège social s'il s'agit d'une personne morale, en y joignant dans ce cas un extrait K-bis délivré par le Registre du Commerce et des Sociétés et son dernier bilan,
- le prix, la décomposition du prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- d'une façon générale, toutes les conditions de la cession projetée,
- les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux (2) mois après la réception de cette notification,
- toute justification sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats en cours ainsi que sur la personnalité des cocontractants et, en ce qui concerne les salariés, leur ancienneté et leur salaire, et
- dans l'hypothèse où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, le justificatif de la purge.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au BAILLEUR en même temps que la notification, à peine de nullité de cette dernière, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats ainsi que sur la personnalité des cocontractants et, en ce qui concerne les salariés, leur ancienneté et leur salaire.

A compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai de deux (2) mois pour exercer le droit de préemption dans les conditions prévues au présent **Article 11.3.2.2.**

LE BAILLEUR aura la faculté, dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR, dans les mêmes formes, soit de son agrément à la cession, soit de sa décision d'user de son droit de préemption, à égalité de conditions, à son profit ou à celui de toutes personnes physiques ou morales qu'il pourra se substituer, ledit délai de deux (2) mois étant porté à trois (3) mois lorsque la notification au BAILLEUR intervient entre le 1^{er} juillet et le 31 juillet.

Le BAILLEUR se réserve la possibilité d'exercer son droit de préemption par la voie de la résiliation anticipée du Bail dans les mêmes conditions financières que la cession projetée.

De convention expresse entre les Parties, la notification du PRENEUR vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues, les dispositions de l'article 1589 du Code civil étant applicables.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans le mois qui suivra la réception par le PRENEUR de la décision du BAILLEUR.

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

Faute d'avoir manifesté son intention d'exercer le droit de préemption dans le délai prévu, le BAILLEUR sera censé avoir renoncé à la faculté qui lui était ainsi réservée.

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

Les stipulations relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions, qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, notamment : cession ou apport du fonds de commerce, dation en paiement, partage avec soulte, adjudication.

Dans l'hypothèse d'une adjudication, le PRENEUR devra, pour permettre au BAILLEUR d'exercer son droit de préemption, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

La vente groupée de plusieurs fonds de commerce par le PRENEUR ou un administrateur judiciaire ou liquidateur ne pourra faire échec au droit de préemption du BAILLEUR qui pourra l'exercer sur le seul fonds de commerce exploité dans le Local.

En application de l'article L. 145-16 du Code de commerce, en cas de fusion ou de scissions de sociétés, de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport est substituée au PRENEUR dans tous les droits et obligations découlant du Bail, sans possibilité pour le BAILLEUR d'exercer son droit de préemption.

Dans ce cas, si l'obligation de garantie prévue à l'**Article 11.3.1.2.** ci-dessus ne peut plus être assurée, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

11.3.3. Apport

L'apport par le PRENEUR, à une société existante ou à créer, du fonds de commerce exploité dans le Local qui ne serait pas réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 236-24 du Code de commerce, devra être signifié au BAILLEUR dans le mois de l'apport, dans le respect des formalités prévues à l'article 1690 du Code civil.

Le PRENEUR devra rester garant de la société bénéficiaire de l'apport dans les conditions stipulées à l'**Article 11.3.1.2.** Et la société bénéficiaire de l'apport devra s'engager directement envers le BAILLEUR, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des conditions du Bail et de ses annexes, afin que le BAILLEUR puisse exercer tous ses droits et actions à l'encontre de ladite société, le tout sous peine de résiliation du Bail.

11.4. Nantissement

Tout nantissement qui sera consenti par le PRENEUR devra, pour être opposable au BAILLEUR, lui être notifié 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. 142-3, L. 142-4 et L. 143-2 du Code de commerce.

En application des dispositions de l'article L. 511-2 du Code des procédures civiles d'exécution, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, charges et accessoires du Bail, le BAILLEUR pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du PRENEUR exploité dans le Local.

ARTICLE 12 – ESTHETIQUE - PUBLICITE

12.1. Esthétique

12.1.1. Il est strictement interdit au PRENEUR d'apposer dans ou sur les parties à usage commun du Parc d'Activités Commerciales aucune enseigne, aucune annonce, écriteau, ni aucun procédé de signalisation quels qu'en soient la forme, le type ou la dimension.

12.1.2. D'une manière générale, compte tenu de la volonté du BAILLEUR de conserver au Parc d'Activités Commerciales une harmonie d'ensemble, le PRENEUR reconnaît que tout ce qui a trait à l'esthétique du Parc d'Activités Commerciales devra être soumis à l'autorisation préalable du BAILLEUR.

12.1.3. Le PRENEUR ne pourra apposer d'enseigne qu'avec l'agrément du BAILLEUR, et en conformité avec les stipulations du Règlement Intérieur et les prescriptions impératives du Cahier des Charges des travaux, et sous réserve du respect du droit moral de l'architecte.

Il devra obtenir pour toutes enseignes, quels que soient leurs forme et emplacement, les autorisations administratives nécessaires et en outre l'autorisation du BAILLEUR appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec les caractéristiques du Parc d'Activités Commerciales en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. Dans l'hypothèse d'un accord pour la pose d'une enseigne, le PRENEUR supportera et prendra à sa charge les impôts et taxes qui en découleraient.

Le PRENEUR devra également soumettre à l'autorisation du BAILLEUR toute modification de sa vitrine ou devanture et des enseignes qui y seront apposées.

Le BAILLEUR pourra refuser ladite modification si l'enseigne projetée n'est pas compatible avec l'esthétique générale et les caractéristiques du Parc d'Activités Commerciales, le PRENEUR ne pouvant en aucun cas réclamer d'indemnité.

L'autorisation du BAILLEUR, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Si la pose des enseignes du PRENEUR génère des impôts et taxes supplémentaires, le PRENEUR s'engage à les prendre à sa charge ou à les rembourser au BAILLEUR si ce dernier a fait l'avance des paiements des sommes dues à ce titre.

Le PRENEUR s'interdit d'intégrer à l'intérieur de ses vitrines tous procédés de signalisation lumineuse et notamment clignotants (enseignes internes, journaux, etc.).

Lors de son départ, le PRENEUR devra assurer, à ses frais et sous sa responsabilité, la dépose des enseignes et signalétiques quelconques qu'il aura installées ainsi que les travaux de reprise consécutifs à ces enlèvements.

12.2. Publicité

12.2.1. Le PRENEUR devra utiliser obligatoirement dans sa publicité sous toutes formes relative à son activité dans le Parc d'Activités Commerciales, ainsi que dans son courrier, le nom du Parc d'Activités Commerciales ainsi que le sigle dudit Parc d'Activités Commerciales.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de modifier ou remplacer le nom et le logo du Parc d'Activités Commerciales s'il l'estime souhaitable pour des raisons d'image et/ou d'identité commerciale et ce, sans que le PRENEUR ne puisse s'y opposer. Le nom du Parc d'Activités Commerciales ainsi déterminé fera l'objet d'une communication du BAILLEUR au PRENEUR.

12.2.2. La promotion, l'animation et la publicité collectives du Parc d'Activités Commerciales pourront être assurées par un fonds marketing géré par le BAILLEUR (ci-après le « **Fonds Marketing** »). Ce dernier se laissant la possibilité de le mettre en place, ce que le PRENEUR reconnaît et accepte expressément.

Il reconnaît expressément cependant que le BAILLEUR n'aura aucune obligation de résultat à cet égard, le PRENEUR déclarant avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité de l'ensemble du Parc d'Activités Commerciales que celle du Local.

Les cotisations au Fonds Marketing sont collectées directement par le BAILLEUR ou son mandataire auprès des PRENEURS.

Le PRENEUR s'oblige, comme tout cessionnaire, pendant toute la durée du Bail, comme de ses éventuels renouvellements ou prorogations à régler à bonne date les appels de fonds du BAILLEUR qui seront émis en vue d'organiser des actions de promotions et d'animation du Parc d'Activités Commerciales.

La contribution annuelle au Fonds Marketing est fixée à **10 € HT/m²/an** et sera actualisée et indexée chaque année à la date anniversaire de son entrée en vigueur, et ce dans les mêmes modalités que le Loyer de Base. Elle sera réglée trimestriellement et d'avance par le PRENEUR le premier jour de chaque trimestre civil.

Le paiement par le PRENEUR de cette contribution est une condition déterminante sans laquelle le Bail n'aurait pas été conclu.

ARTICLE 13 – UTILISATION GENERALE DES PARTIES A USAGE COMMUN

Le PRENEUR s'interdit d'utiliser, même temporairement ou d'une façon intermittente, tout ou partie des surfaces à usage commun, trottoir, couloir, etc. pour effectuer des déballages ou emballages, pour exposer ou stocker des marchandises, ou pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations.

Le BAILLEUR pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces à usage commun, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à ces fins.

Le BAILLEUR pourra également réaliser ou autoriser toutes additions aux constructions et extensions du Parc d'Activités Commerciales.

En outre, il se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter, pendant la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements, et sans devoir obtenir l'approbation du PRENEUR, tous changements ou modifications aux surfaces à usage commun, de procéder à des extensions, surélévations, additions de parkings, création de mails, modification du plan de commercialisation et de prendre toutes décisions concernant l'utilisation des parties communes.

Le BAILLEUR se réserve la faculté d'implanter ou de laisser implanter des kiosques et/ou de consentir ou de laisser consentir des baux dérogatoires et des *speciality leasing* sur les parties à usage commun du Parc d'Activités Commerciales. Il pourra ainsi autoriser l'installation temporaire d'espaces de vente sur le parking. Et le PRENEUR devra supporter toute animation temporaire qui serait effectuée.

Le PRENEUR renonce donc expressément aux dispositions de l'article 1723 du Code civil et à toute demande d'indemnisation du chef des faits relevés ci-dessus et accepte les conséquences qui en résulteraient.

ARTICLE 14 – GESTION DES LOCAUX COMMERCIAUX APPARTENANT AU BAILLEUR

Le BAILLEUR a confié la gestion des locaux lui appartenant et qui sont destinés à un usage commercial à un ou plusieurs mandataire(s) de son choix.

En conséquence, le PRENEUR s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission et à supporter sa quote-part des honoraires perçus par le ou les gestionnaires missionnés par le BAILLEUR, tant au titre de la gestion technique que de la gestion administrative ou locative (à la seule exception des honoraires de gestion des loyers visés à l'article R.145-35 du Code de commerce).

Le rôle de ce gestionnaire (ou ces gestionnaires) doit être distingué de celui assuré par l'organe désigné par le BAILLEUR pour assurer l'administration des parties communes ou à usage collectif du Parc d'Activités Commerciales, et dont la prise en charge de la rémunération est prévue à l'**Annexe g**.

ARTICLE 15 – ASSURANCES

15.1. Assurances souscrites par le BAILLEUR ou pour son compte

15.1.1. Dans le cadre de la réalisation de ses travaux de restructuration, le BAILLEUR et/ou l'ASL se réserve, en application de la loi n° 78.12 du 4 janvier 1978 (article L. 240 2-1 du Code des assurances), de souscrire un contrat d'assurance « Dommages Ouvrage ».

15.1.2. Dès la mise à disposition du Local, le BAILLEUR et/ou l'ASL souscrira une ou plusieurs police(s) d'assurance(s) garantissant le Parc d'Activités Commerciales et / ou le Local contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les dommages électriques, les actes de terrorisme ou de sabotage, les catastrophes naturelles ainsi que contre tous autres risques généralement assurés.

15.1.3. Ces assurances seront souscrites pour la valeur à neuf du Parc d'Activités Commerciales et prévoiront des garanties de perte de loyer pendant une période maximum de deux (2) années.

15.1.4. Ces assurances couvriront également le recours des voisins et des tiers à la suite de dommages matériels et immatériels consécutifs résultant d'incendie, d'explosion, de dégâts des

eaux imputables aux locaux du BAILLEUR, et la responsabilité civile du BAILLEUR, par application des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code civil.

Ces polices devront comporter une renonciation à tous recours du BAILLEUR et de ses assureurs contre le PRENEUR et ses assureurs.

15.1.5. Le PRENEUR remboursera avec les charges une quote-part des primes payées par le BAILLEUR et/ou l'AFUL au titre des polices susvisées aux **Articles 15.1.2, 15.1.3 et 15.1.4.**

15.2. Assurances souscrites par le PRENEUR

15.2.1. Le PRENEUR devra assurer, pour des sommes suffisantes, et maintenir assurés contre l'incendie, la foudre, l'explosion, les dégâts des eaux, les tempêtes, les dommages électriques, les grèves, les émeutes, les mouvements populaires, les actes de terrorisme ou de sabotage, le vol, le vandalisme, les catastrophes naturelles ainsi que contre tous les autres risques généralement assurés pendant toute la durée du Bail, les mobiliers et marchandises garnissant le Local.

Il devra garantir également les dommages immatériels consécutifs aux dommages matériels assurés ci-avant et notamment ses pertes d'exploitation et de jouissance, y compris les loyers dus au BAILLEUR ainsi que le recours des voisins et des tiers à la suite de dommages matériels et immatériels consécutifs résultant d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, imputables à des tiers.

15.2.2. Le PRENEUR souscrira un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber, du fait de ses activités et de l'exploitation du Local, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

En ce qui concerne la responsabilité civile, il demeure entendu que :

- le dommage corporel devra être couvert au minimum pour cinq millions euros (5 000 000 €) par sinistre,
- les dommages matériels et immatériels consécutifs devront être couverts à concurrence de deux millions euros (2 000 000 €), minimum par sinistre.

15.2.3. En cas de travaux réalisés par le PRENEUR, pendant la période d'exploitation du Parc d'Activités Commerciales, ce dernier devra justifier :

- avoir souscrit une police « Tous Risques Chantier » en vue de couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci, comportant tant une garantie des travaux neufs qu'un premier risque quant aux dommages sur existants,
- avoir souscrit une police « Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage » en vue de couvrir les dommages causés aux tiers,
- avoir souscrit une police « Dommages Ouvrage » permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code civil et ce, conformément aux dispositions de la loi n°78-12 du 4 janvier 1978, étant précisé qu'en cas d'absence de souscription de ladite police par le PRENEUR, alors même que celle-ci serait nécessaire, ce dernier assumera toutes les conséquences d'éventuels dommages,
- avoir déclaré l'aggravation de risque au titre des garanties visées aux **Articles 15.2.1 et 15.2.2.**

15.2.4. Le PRENEUR devra être assuré, pour des sommes suffisantes, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable ; il devra s'acquitter des primes relatives à ses assurances et justifier auprès du BAILLEUR de la souscription aux polices d'assurances susvisées à chaque réquisition de celui-ci et, pour la première fois, au plus tard à la date de livraison du Local, par la remise au BAILLEUR d'une attestation d'assurances justifiant ces garanties et ces montants.

Le PRENEUR devra aviser le BAILLEUR de toute aggravation de risque qui pourrait entraîner une modification du taux de la prime de l'assurance des biens immobiliers.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les autres locataires ou occupants, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée et en outre de le garantir contre toutes les réclamations d'autres propriétaires ou locataires, ou occupants ou voisins.

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 leur recommandation.

Faute pour le PRENEUR d'avoir souscrit les polices d'assurance 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 le risque, le PRENEUR s'engageant dans ce cas à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes.

Les contrats d'assurance souscrits par le PRENEUR devront comporter une renonciation à recours.

Ils devront prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le BAILLEUR de toutes modifications ou suspensions de garanties ou résiliation et que leur résiliation ne pourra produire effet qu'à l'expiration d'un délai de deux (2) mois après une notification de l'assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 16 – DECHARGE DE RESPONSABILITE - RENONCIATION A RECOURS

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité et à toute réclamation contre le BAILLEUR, tous mandataires du BAILLEUR, l'AFUL ou l'ASL, copropriété, Président d'ASL ou Président d'AFUL, tout syndicat de copropriété, syndic, ainsi que leurs membres, tout occupant du Parc d'Activités Commerciales et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renoncations de tous assureurs et de tout occupant (locataire-gérant, sous-locataire...) ou de toute personne qu'il se serait régulièrement substitué, dans les hypothèses suivantes.

16.1. En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait, dont le PRENEUR pourrait être victime dans le Local ou le Parc d'Activités Commerciales. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.

16.2. En cas d'irrégularité ou d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, du téléphone, de la fourniture de frigories ou de calories, en cas d'arrêt du fonctionnement des équipements communs comme, d'une façon générale, des services communs, le tout sauf carence établie et persistante du BAILLEUR, après mise en demeure restée infructueuse.

16.3. En cas de modification, d'interruption ou de suppression des prestations communes et notamment du gardiennage.

16.4. En cas de dégâts causés au Local et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le PRENEUR devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

16.5. En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants du Parc d'Activités Commerciales, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général.

16.6. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

16.7. En cas d'accidents survenant dans le Local ou du fait du Local pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR s'obligeant à prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard du BAILLEUR ou des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

16.8. En cas de dommages atteignant les ouvrages réalisés par le PRENEUR et trouvant leur origine dans un désordre affectant le Local, le PRENEUR renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

16.9. En cas de contamination des réseaux d'eau, de climatisation ou de chauffage.

16.10. En cas de difficulté d'accès au Parc d'Activités Commerciales et d'insuffisance des signalisations.

16.11. En cas de modification, de suppression ou de défaut d'exploitation de certains locaux du Parc d'Activités Commerciales, quels qu'en soient le nombre et la durée, ou encore en cas de modification des enseignes, le BAILLEUR ne garantissant aucunement la pleine occupation du Parc d'Activités Commerciales ni même son immutabilité physique ou commerciale, matérielle ou immatérielle.

16.12. Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le Local viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, toute reconstruction étant impossible, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au BAILLEUR.

Si toutefois, le Local n'est détruit ou rendu inutilisable que partiellement, le Bail, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, ne sera pas résilié.

En conséquence, le BAILLEUR s'engage, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, à remettre le Local en l'état où il était lors de l'entrée en vigueur du Bail, dans un délai maximum de deux (2) ans à compter de la survenance du sinistre et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui serait versée par les assureurs.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au BAILLEUR, la reconstruction à l'équivalent s'avérerait impossible dans ce délai et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le Bail se trouvera résilié sans indemnité aucune pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au BAILLEUR.

Dans tous les cas, le BAILLEUR se réserve la possibilité de faire valoir ses droits contre le PRENEUR si la destruction du Local est imputable au PRENEUR.

ARTICLE 17 – MODIFICATIONS - TOLERANCE - INDIVISIBILITE - NULLITE - MODALITES D'EXECUTION

17.1. Modifications – Tolérance

17.1.1. Toute modification du Bail ne pourra résulter que d'un avenant au présent Bail signé des deux Parties.

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

17.2. Indivisibilité

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations.

En cas de CO-PRENEURS par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des CO-PRENEURS sera réputée indivisible et solidaire.

17.3. Nullité d'une stipulation

Au cas où, à un moment quelconque, l'une des stipulations du Bail serait ou deviendrait nulle, illicite, réputée non écrite ou inapplicable, ceci ne saurait affecter ou compromettre la légalité, la validité ou l'exécution des autres stipulations du Bail, dès lors que la nullité de cette stipulation ne remettra pas en cause l'économie générale du Bail.

Toutefois, les Parties conviennent, dans cette hypothèse, de négocier de bonne foi le remplacement de la stipulation, qui se révélerait nulle, illicite, réputée non écrite ou inapplicable, par une nouvelle stipulation ayant un effet équivalent à celui initialement recherché par les Parties.

17.4. Modalités d'exécution

Par dérogation aux dispositions des articles 1219, 1220 et 1222 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées dans le Bail, même en cas d'inexécution grave par l'autre Partie de ses propres obligations nées du Bail, sans préjudice de la clause résolutoire prévue à l'**Article 20.1** ci-dessous.

En conséquence de cet engagement réciproque, chaque Partie renonce également à accepter une exécution imparfaite du Bail et à solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code civil.

Les Parties renoncent expressément à l'article 1221 du Code Civil.

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Bail qui rendraient l'exécution du Bail excessivement onéreuse et renoncent par conséquent à solliciter en justice la résolution du Bail ou son adaptation, en particulier en ce qui concerne sa durée et/ou le loyer.

ARTICLE 18 – VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR réservera au BAILLEUR ou aux personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans le Local pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits ou de les faire visiter, sous réserve d'avoir été informé de la visite au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, sauf urgence.

Le PRENEUR autorise par ailleurs expressément par les présentes le BAILLEUR à mandater tout huissier de justice de son choix lequel pourra visiter le Local et procéder à toutes constatations

que le BAILLEUR estimerait utile et à en dresser procès-verbal. Il en ira ainsi notamment pour le relevé des prix pratiqués par le PRENEUR dans le Local.

ARTICLE 19 – RESTITUTION DU LOCAL

19.1. Avant de déménager, le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, ainsi que de tous loyers et accessoires.

19.2. Le PRENEUR devra mettre un terme sous son initiative et à ses frais à tous contrats d'abonnement et de distribution de toute nature.

19.3. Dans tous les cas, le BAILLEUR aura le choix entre demander au PRENEUR de remettre le Local en son état primitif à la date de prise d'effet du Bail (mise à nu du Local, fluides en attente, à l'exception des moyens de fermeture, rideaux métalliques, vitrines), ou de conserver, en totalité ou en partie, les aménagements destinés à demeurer la propriété du BAILLEUR, conformément aux stipulations de l'**Article 8.2.2.**

19.4. Le PRENEUR devra également rendre le Local en parfait état de propreté, d'entretien et de toutes réparations à sa charge aux termes du Bail, même consécutives à la vétusté, et, à défaut, payer au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour effectuer ces réparations.

19.5. Le PRENEUR installera, à ses frais exclusifs, une palissade toute hauteur en mélaminé blanc isolant le Local des parties communes et prévoyant un accès au Local, laquelle respectera la charte graphique du BAILLEUR et l'esthétisme du Parc d'Activités Commerciales. Tout affichage ou publicité sur lesdites palissades sera réservé au BAILLEUR.

19.6. A l'occasion du départ volontaire ou forcé du PRENEUR, le BAILLEUR établira un état des lieux de sortie comportant un descriptif et une évaluation des réparations à effectuer, à la charge du PRENEUR.

Cet état des lieux, contradictoire et amiable, se fera en présence du PRENEUR, dûment convoqué par le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins dix (10) jours à l'avance.

En cas d'absence du PRENEUR, le BAILLEUR fera établir l'état des lieux par un huissier de justice, dont les honoraires seront partagés par moitié entre les Parties, conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. Cet état des lieux sera réputé contradictoire à l'égard du PRENEUR et lui sera opposable sans restriction ni réserve.

Outre le coût desdites réparations, le PRENEUR devra payer au BAILLEUR l'indemnité d'occupation visée à l'article 21.4.3 du Bail, pendant la période où ces travaux auront empêché le BAILLEUR de louer le Local.

Le départ du PRENEUR s'entend après enlèvement de tous les dépôts, stocks, matériels et mobilier autres que les aménagements destinés à demeurer la propriété du BAILLEUR, s'il le souhaite, conformément aux stipulations de l'**Article 8.2.2.**, et remise des clés.

19.7. En cas de congé donné par le PRENEUR ou par le BAILLEUR et pendant toute la période comprise entre ce congé et le départ effectif du PRENEUR, comme également en cas de mise en vente du Local, le PRENEUR devra laisser visiter le Local par tous candidats locataires ou

acquéreurs indiqués par le BAILLEUR, pendant les heures d'ouverture de l'ensemble commercial.

19.8. Dans l'hypothèse où le PRENEUR bénéficierait d'un droit au maintien dans le Local, conformément aux dispositions des articles L. 145-28, L. 145-29 et L. 145-30 du Code de commerce, par suite d'un congé comportant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, il est expressément convenu entre les Parties que le PRENEUR informera le BAILLEUR, quinze (15) jours avant de s'engager, de son intention de quitter les lieux et de louer ou d'acheter un autre immeuble destiné à sa réinstallation, afin que le BAILLEUR puisse valablement exercer son droit de repentir, s'il le juge opportun, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-58 du Code de commerce.

ARTICLE 20 – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

Il est convenu ce qui suit en ce qui concerne les sanctions générales du Bail, sans préjudice des sanctions particulières prévues au titre de certains manquements, notamment les infractions concernant la remise des documents et l'exactitude du chiffre d'affaires réalisé.

20.1. Clause résolutoire

20.1.1. Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, de tout rappel de loyer à la suite d'une révision ou d'un renouvellement, de toutes sommes relatives au réajustement du dépôt de garantie, des contributions au Fonds Marketing pour la promotion et l'animation du Parc d'Activités Commerciales, des charges, des accessoires, intérêts, pénalités de retard ou de tous frais, des indemnités d'occupation après congé du BAILLEUR portant refus de renouvellement et, plus généralement, de toutes sommes qui viendraient à être dues par le PRENEUR au BAILLEUR, quelle que soit l'origine de cette dette, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail ou de ses annexes, notamment du Règlement Intérieur, du Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (C.P.T.A.) ou de ses annexes, et un (1) mois après un commandement de payer ou une mise en demeure d'exécuter resté infructueux, le Bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

20.1.2. Compétence est en tant que besoin attribuée au Juge des référés du Tribunal judiciaire de NANTERRE pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

20.1.3. En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge au titre du Bail et de ses annexes, le BAILLEUR aura d'autre part, la faculté distincte, huit (8) jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du PRENEUR. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

20.2. Pénalité contractuelle de retard

A défaut de paiement du loyer, des charges, des contributions au Fonds Marketing pour la promotion et l'animation du Parc d'Activités Commerciales, des impôts et taxes, des accessoires, des indemnités d'occupation et de toutes sommes exigibles en vertu du Bail à chaque terme, quarante-huit (48) heures après une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pourcent (10 %), et ce indépendamment de tous frais de commandement, de recette, et de droits proportionnels d'encaissement, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible

des troubles commerciaux, frais de gestion contentieuse et frais de défense irrépétibles, ladite pénalité étant distincte des droits à condamnation prévus à l'article 700 du Code de procédure civile.

En outre, en cas de procédure judiciaire liée au défaut de paiement précité, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR les frais et dépens de justice, les frais afférents aux actes extrajudiciaires, les honoraires et les émoluments que le BAILLEUR aura exposés.

20.3. Intérêts contractuels de retard

Toute somme due en vertu du Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte portera, *prorata temporis* et jour par jour à compter de sa date d'exigibilité, intérêts de retard au taux EURIBOR à douze (12) mois, tel que publié à la date d'exigibilité précitée, majoré de cinq (5) points et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant mis en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, le taux EURIBOR viendrait à disparaître, les Parties conviennent de lui substituer :

- soit le taux qui interviendra en remplacement,
- soit, à défaut, le taux de base bancaire moyen des banques adhérentes à l'Association française des banques ou à tout organisme qui serait substitué à cette dernière le cas échéant,
- soit tout autre indice fixé par un expert ; tous les frais en découlant étant intégralement supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Au cas où le PRENEUR n'aurait pas réglé, dans les conditions et aux dates prévues, les honoraires, contributions diverses, remboursements, primes, etc. mis à sa charge par le Bail et ses annexes, et si le BAILLEUR en avait fait l'avance, ladite avance porterait intérêt au profit du BAILLEUR au taux indiqué ci-dessus.

20.4. Autres sanctions

20.4.1. Sans préjudice de l'application de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement Intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire de cinq cents euros (500 €) par jour pendant toute la période pendant laquelle l'infraction sera constatée.

Les infractions à la règle de la continuité d'ouverture (absence de fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture, seront sanctionnées par une pénalité de deux mille cinq cents euros (2.500 €) par jour. Ces montants s'entendent valeur 1^{er} janvier 2023. Cette pénalité sera indexée en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE, dans des conditions strictement identiques à celles prévues pour l'indexation du Loyer de Base.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par le gestionnaire du Parc d'Activités Commerciales auquel le BAILLEUR et le PRENEUR donnent, en tant que de besoin, mandat d'intérêt irrévocable pendant le Bail et ses prorogations ou renouvellements.

20.4.2. En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire en raison d'une faute du PRENEUR, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du PRENEUR, ayant ou non provoqué cette résiliation.

20.4.3. L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non-délaissement du Local après la date d'effet de la résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail sera établie

forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de cinquante pourcent (50 %), par jour d'occupation, sans préjudice du droit pour le BAILLEUR de poursuivre l'expulsion du PRENEUR et une indemnisation complémentaire, notamment au titre de la relocation.

En outre, le loyer restera dû pour la location résiliée, à titre d'indemnité, pendant le temps nécessaire à la relocation en application des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

20.5. Imputation des paiements

Il est expressément convenu entre les Parties de l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR, selon les priorités suivantes :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- clause pénale, pénalités et astreintes,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- contributions au Fonds Marketing,
- créance de loyer et charges ou d'indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputabilité sera faite en priorité par le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux, et
- provisions sur charges communes et reddition annuelle.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux dettes les plus anciennes et aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal.

ARTICLE 21 – ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

21.1. Etat des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués)

Conformément aux dispositions des articles L. 125-5, L. 125-6, L. 125-7 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement et L. 174-5 du Code minier, un état des risques et pollutions, daté de moins de six (6) mois, est joint au Bail (**Annexe e**), dont le PRENEUR reconnaît expressément avoir pris connaissance.

Connaissance prise de la situation du Local au regard de cet état, le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des conséquences qui pourraient en découler et décharge le BAILLEUR de toute responsabilité à cet égard.

Le BAILLEUR déclare, qu'à sa connaissance, le Local 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).

21.2 Secteur d'information sur les sols

L'article L 125-7 du code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » prévoit lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 du code de l'environnement que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement. A la date de signature du Bail, le Local ne se situe pas en secteurs d'information sur les sols.

En conséquence, le PRENEUR s'interdit tout recours à l'encontre du BAILLEUR et de son mandataire à ce titre.

21.3. Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L. 126-29 et suivants du Code de la construction de l'habitation, le BAILLEUR est tenu de communiquer au PRENEUR de tout bâtiment ou partie de bâtiment un diagnostic de performance énergétique.

Toutefois, l'article L. 126-27 du Code de la construction de l'habitation dispose que, lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, ce diagnostic est remis au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.

En conséquence, le BAILLEUR fournira au PRENEUR, sur demande expresse de ce dernier, le diagnostic de performance énergétique afférent au Local (**Annexe f**), dès son établissement par la personne compétente. Il est ici expressément précisé que les frais d'établissement du diagnostic de performance énergétique seront à la charge du PRENEUR.

En fin d'occupation des lieux objet du Bail, pour quelque raison que ce soit, le PRENEUR fera établir, à ses frais, un nouveau diagnostic de performance énergétique du Local, satisfaisant aux conditions légales et réglementaires, compte tenu des aménagements qui auront été entrepris, le cas échéant, notamment dans le cadre des actions mises en œuvre en vue de la réduction des consommations d'énergie conformément à l'Article 22. Il remettra ce document au BAILLEUR à la restitution du Local. A défaut de remise au BAILLEUR dudit diagnostic, ce dernier pourra le faire établir à sa diligence et aux frais du PRENEUR, ce dernier étant, dans tous les cas, tenu de communiquer au BAILLEUR toutes les données de consommations énergétiques dans les conditions et selon les modalités ci-après visées à l'Article 22.

21.4. Sur l'amiante

Le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, de tous travaux de confinement, d'enlèvement des matériaux et produits amiantés qui s'avèreraient nécessaires à l'occasion et pour l'exécution des travaux d'aménagement qu'il réaliserait tant à son entrée dans le Local qu'en cours de Bail, le tout sans recours contre le BAILLEUR.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le PRENEUR s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants du Local et du Parc d'Activités Commerciales.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autre, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre temps accessions au BAILLEUR sans aucun recours contre le BAILLEUR.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels le Local, les aménagements, installations et équipements qu'il contient peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront intégralement à la charge du PRENEUR qui renonce à tout recours contre le BAILLEUR pour les dégradations et trouble de jouissance susceptibles d'en résulter.

21.5. Exploitation d'une installation classée

Le PRENEUR ne pourra exploiter dans le Local, sans l'accord exprès et préalable du BAILLEUR et dans les conditions définies par lui, aucune installation visée à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du respect des règles légales et réglementaires applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra, en conséquence, faire son affaire personnelle et justifier au BAILLEUR de l'obtention de toutes les autorisations ou déclarations administratives nécessaires pour la mise en exploitation, le transfert, l'extension ou la transformation de ses installations, ou le changement dans ses procédés de fabrication, entraînant des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et, le cas échéant, du paiement de toutes sommes, redevances, participation, taxes et autres droits y afférents.

Par ailleurs, le PRENEUR devra, préalablement à la mise en exploitation de l'installation, remettre au BAILLEUR une garantie financière à première demande destinée à assurer la surveillance du site et le maintien en sécurité de l'installation, les interventions éventuelles en cas d'accident avant ou après la fermeture, et la remise en état après fermeture, ainsi que les indemnisations dues aux tiers qui pourraient subir un préjudice par fait de pollution ou d'accident causé par l'installation.

Le PRENEUR devra, en permanence, tenir à jour un état de la pollution des sols sur lesquels est située l'installation.

Il devra informer le BAILLEUR de tous les événements importants et des contrôles réglementaires concernant l'exploitation de cette installation dans le Local, le cas échéant, de la manipulation ou du stockage de substances chimiques ou radioactives, ainsi que des dangers ou inconvénients qui résultent de l'exploitation de cette installation.

En cas de fusion de sociétés, de cession ou d'apport de son fonds de commerce, le PRENEUR fera son affaire du respect de la procédure de changement d'exploitant prévue par la réglementation en vigueur, la cession ne devenant définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'administration comme nouvel exploitant. Le cédant et le cessionnaire devront remettre au BAILLEUR une copie intégrale des correspondances échangées avec l'autorité administrative sur le changement d'exploitant.

Lors de la fin du Bail, le PRENEUR devra s'assurer de la conformité du terrain avec les dispositions de l'article R. 341-1 du Code de l'environnement, et justifier de l'accomplissement par ses soins de la totalité de la procédure de cessation d'exploitation, de sorte que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse pas être recherchée à ce sujet.

Si le Local a fait l'objet d'une exploitation soumise à la législation relative aux installations classées, le PRENEUR devra en particulier remettre au BAILLEUR préalablement à son départ :

- la copie intégrale de sa déclaration de cessation d'activité,
- le récépissé du dépôt de la déclaration de cessation d'activité,

- s'il s'agit d'une installation autorisée, le dossier complet de la demande d'autorisation et l'arrêté d'autorisation pouvant comporter, dès l'origine, les mesures prévues lors de la cessation d'activité,
- le cas échéant, l'arrêté préfectoral de remise en état et ses arrêtés complémentaires,
- les pièces attestant de la réalisation des travaux de remise en état et de dépollution (devis ou ordres de services aux entreprises visant expressément les prescriptions du préfet ainsi que les factures correspondantes),
- le procès-verbal de récolement par l'inspecteur des installations classées,
- et le récépissé du dépôt du procès-verbal en préfecture.

En tout état de cause, en cas de cession du fonds de commerce ou de cessation d'activité pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR devra faire le nécessaire, de sorte que le BAILLEUR ne puisse à aucun moment et pour quelque cause que ce soit voir sa responsabilité engagée au titre de l'exploitation.

De manière générale, le PRENEUR devra, à ses frais, préalablement à son départ, procéder à toutes les études et investigations nécessaires et effectuer tous les travaux de remise en état du Local, de sorte qu'il ne s'y manifeste aucun dangers ou inconvénients mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et qu'il permette un usage futur du site déterminé conjointement avec le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas de l'exploitant, le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation.

Ces procédures et travaux seront réalisés sans indemnité quelconque au profit du PRENEUR.

ARTICLE 22 – ACTIONS DE REDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE

Les articles L 174-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation prévoit l'obligation (i) de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010 et (ii) de transmission des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments permettant d'assurer le suivi du respect de cette obligation.

Le champ d'application et les modalités de mise en œuvre de ces actions et obligations sont encadrés par les articles R 174-22 et suivants du même Code.

Quelle que soit la superficie du Local occupé par le PRENEUR et/ou de la surface de l'Ensemble Immobilier, BAILLEUR et PRENEUR entendent se soumettre à toutes les obligations résultant notamment de l'arrêté du 10 avril 2020, du décret du 30 juin 2021 et de la loi du 22 août 2021, de leurs décrets d'application et arrêtés encadrant la rénovation énergétique du parc tertiaire et visant à réduire la consommation énergétique, améliorer la performance énergétique du Local et/ou de l'Ensemble Immobilier.

22.1 Mise en œuvre des actions de réduction des consommations énergétiques et d'eau

Pour atteindre les objectifs légaux de réduction de la consommation d'énergie, les principales actions à mettre en œuvre tant par le PRENEUR dans le Local que par le BAILLEUR dans les parties communes et/ou à usage commun, dans le respect des stipulations du Bail et de ses annexes, devront consister à :

- améliorer et/ou optimiser la performance énergétique du bâtiment en termes d'isolation, de matériaux, de chauffage, de protection solaire, etc...,

- installer des équipements performants (chauffage, eau chaude, éclairage, refroidissement, etc...) et des dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements,
- améliorer et/ou optimiser l'exploitation des équipements,
- aménager le Local et les parties communes et/ou à usage commun en vue d'un usage économe en énergie,
- limiter la consommation d'eau potable et la pollution des eaux,
- sensibiliser et inciter le personnel, les équipes, les prestataires et la clientèle à adopter un comportement écoresponsable.

Aussi, en tenant compte des contraintes liées aux spécificités de l'exploitation, et sans préjudice du CPTA ci-annexé et des autres contraintes réglementaires, notamment ERP, santé et sécurité, de la qualité de l'air et du contrat de Bail, tous les aménagements, investissements et modes d'utilisation, consommateurs d'énergie électrique, tant du BAILLEUR que du PRENEUR seront, dans la toute mesure du possible, à faible consommation (éclairages LED, récupération d'énergie, températures de consigne, extinction de tous les appareils en dehors des heures d'occupation, etc...) et les autres consommations éventuelles liées à des fluides à fortes émissions de CO² (gaz, fioul, bois, etc...) seront proscrites.

Le PRENEUR s'engage à souscrire à toutes les initiatives quelles qu'elles soient ayant pour but de diminuer les consommations et charges énergétiques.

A ce titre, le PRENEUR autorise d'ores et déjà le BAILLEUR à réaliser, dans le Local, sans aucun recours contre ce dernier ni demande d'indemnité ou réduction de loyer, tous travaux et interventions nécessaires pour permettre d'atteindre les objectifs légaux de réduction de la consommation d'énergie qui s'avèreraient nécessaires y compris les rénovations relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, les travaux de renouvellement des équipements, les actions d'optimisation et d'exploitation des équipements.

22.2 Obligation de transmission des données de consommation énergétique

Le PRENEUR s'engage, dans un délai de six (6) mois suivant la fin de chaque année civile de référence, et ce, à compter de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date effective de restitution du Local quelle qu'en soit la cause, d'une part, à transmettre sur la plateforme numérique OPERAT développée par l'ADEME ou toute autre plateforme qui lui serait substituée, et, d'autre part, à communiquer au BAILLEUR et/ou son mandataire :

- toutes les données de consommations énergétiques (électricité, gaz, autres...) dans le Local,
- toutes informations utiles permettant le cas échéant d'identifier les compteurs (électricité, gaz, autres...) et leurs références, ainsi que la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements installés dans le Local, tant à la Date de Prise d'Effet du Bail qu'au cours du Bail, et relatifs au chauffage, au refroidissement, à l'éclairage, à la ventilation, au traitement des déchets, à l'eau,
- les conditions d'occupation et d'utilisation du Local,
- le cas échéant, les actions mises en œuvre en vue de la réduction des consommations d'énergie.

Le PRENEUR s'engage en outre à transmettre, chaque année, au BAILLEUR la copie de l'attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique.

Outre les sanctions administratives auxquelles le PRENEUR pourrait s'exposer ou dont il devrait garantir envers le BAILLEUR le cas échéant, le PRENEUR sera redevable d'une astreinte de cent (100) euros par jour de retard en cas de non-transmission de l'ensemble des éléments ci-dessus énumérés, et ce, huit (8) jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, sans préjudice de l'application de toutes autres sanctions stipulées dans le Bail.

Dans un souci d'efficacité et de bonne administration, le BAILLEUR se réserve la faculté, au cours du Bail, de centraliser entre ses mains l'ensemble des données de consommation d'énergie des exploitants de l'Ensemble Immobilier suivant la liste ci-dessus et/ou de déléguer à un prestataire de service la transmission sur la plateforme numérique OPERAT développée par l'ADEME de ces données et de celles afférentes aux parties communes et/ou à usage commun de l'Ensemble Immobilier.

Ce prestataire, qui agira en qualité de mandataire du BAILLEUR, sera chargé de recueillir les données de consommation directement auprès du PRENEUR, qui déclare d'ores et déjà l'accepter, avant la transmission de manière anonymisée sur la plateforme numérique, et d'assurer le suivi de la réduction de consommation d'énergie finale.

La consommation d'énergie finale au cours des trois années écoulées, les objectifs passés et le prochain objectif à atteindre, publiés sur la base de ou des attestation(s) numérique(s) annuelle(s) générée(s) par la plateforme numérique tant au titre des locaux privatifs que des parties communes de l'Ensemble Immobilier, seront affichés dans l'Ensemble Immobilier.

22.3 Obligation de résultat

Les objectifs de réduction des consommations d'énergie imposés par les dispositions législatives et réglementaires rappelées ci-dessus constituent une obligation de résultat pour le BAILLEUR et pour le PRENEUR.

Le non-respect de ces objectifs pourra être sanctionné administrativement par une injonction adressée au BAILLEUR et/ou au PRENEUR d'avoir à déterminer un programme d'actions et le non-respect de celui-ci pourra, en outre, donner lieu à des amendes administratives.

En conséquence, le PRENEUR et le BAILLEUR, ou son mandataire, s'accordent à se donner tous moyens qu'ils jugeront utiles pour :

- parvenir à la réalisation de ces objectifs,
- former et mobiliser leurs salariés et équipes autour des enjeux environnementaux de réduction des consommations d'énergie et de développement durable,
- sensibiliser leurs prestataires respectifs autour des mêmes enjeux,
- informer et communiquer de façon concrète auprès de la clientèle et des autorités locales.

ARTICLE 23 – TRAITEMENT DES DONNÉES PERSONNELLES

Dans le cadre du présent bail, chacune des Parties peut être amenée à recevoir ou avoir accès à des données à caractère personnel protégées par la réglementation relative à la protection des données personnelles comprenant les dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, ainsi que le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable depuis le 25 mai 2018 (RGPD) ci-après ensemble la « Réglementation ».

Le terme Données Personnelles désigne l'ensemble des informations qui permettent d'identifier directement ou indirectement une personne physique et de manière plus générale les données qualifiées de « données personnelles » au sens de l'article 2 de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, de la jurisprudence et de l'article 4 du règlement européen 2016/679 précités.

Les Parties s'engagent l'une à l'égard de l'autre à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation.

Les informations recueillies par chacune des Parties concernant leurs salariés, directeurs, leurs affiliés ou leurs représentants, pourront faire l'objet d'un traitement, informatisé ou non, chaque Partie agissant en qualité de Responsable de Traitement et destiné à la gestion, au suivi de la relation contractuelle et à l'exécution du Bail entre les Parties ainsi qu'au respect des obligations légales et réglementaires afférentes (telle que la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, la lutte contre la fraude....). Les données à caractère personnel sont destinées aux services internes de chaque Partie concernés par les finalités susvisées et à leurs prestataires et/ou sous-traitants, chaque Partie s'engageant à en assurer ou faire assurer la confidentialité conformément à la Réglementation. Elles pourront également être destinées à toute autorité compétente qui en ferait la demande.

ARTICLE 24 - STIPULATIONS RELATIVES AUX DISPOSITIONS LEGALES DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME ET DISPOSITIF ANTI- CORRUPTION

24.1 Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Les Parties s'engagent à respecter les dispositions légales et réglementaires nationales et/ou européennes en vigueur relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme dont elles reconnaissent avoir une parfaite connaissance (législation, réglementation, etc.). Par ailleurs et à cette fin, elles déclarent et garantissent avoir effectué toutes les formalités requises par la législation en vigueur en France pour exercer leur activité, et s'engagent à effectuer, les formalités et démarches administratives auxquelles il devra satisfaire.

Chacune des Parties déclare, en application de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme :

- (i) qu'elle agit pour son propre compte ;
- (ii) qu'elle n'a pas facilité et ne facilitera pas, par quelque moyen que ce soit, la justification mensongère de l'origine des biens ou revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect, et qu'elle n'a pas apporté, ni n'apportera, un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit ou au financement d'une activité terroriste ;
- (iii) qu'elle ne contribue pas, n'a pas contribué et ne contribuera pas à des opérations qui concourent à des opérations de blanchiment de capitaux, de fraude fiscale ou de financement du terrorisme ;
- (iv) qu'elle n'est pas en relation avec des pays visés par des sanctions financières internationales.

Les Parties conviennent qu'en cas de violation ou de manquement aux dispositions précitées, le Contrat sera résilié aux torts exclusifs de la Partie ayant manqué à ces obligations.

24.2 Dispositions relatives à la lutte contre la corruption

Chacune des Parties déclare et garantit qu'elle se conformera, et qu'elle veillera à ce que l'ensemble de ses dirigeants, salariés, mandataires, prestataires, représentants et tous sous-

traitants agréés se conforment aux législations et dispositions en vigueur en France et à l'étranger en matière de corruption pouvant s'appliquer au présent Contrat, notamment à la Convention Internationale de l'OCDE signée le 12 décembre 1997, à la Convention de l'Union Européenne du 26 mai 1997, ainsi qu'à leurs textes de transposition en droit interne et s'engage à mettre en œuvre les meilleurs standards en matière de prévention des actes de corruption, de trafic d'influence et de manquements à la probité. Les Parties déclarent avoir mis en place les politiques et procédures destinées à prévenir et détecter la corruption conformément aux lois et réglementation applicables. Le PRENEUR s'engageant, dans l'hypothèse où il n'y serait pas de plein droit assujéti, à mettre en œuvre les meilleurs standards en matière de prévention des actes de corruption, de trafic d'influence et de manquements à la probité.

Chacune des Parties déclare en outre ne pas avoir consenti, recherché, cherché à obtenir ou accepté, et s'engage à ne pas consentir, rechercher, chercher à obtenir ou accepter, un avantage, quel que soit sa nature, en faveur ou de la part d'une personne lorsque cet avantage constitue une pratique illégale et relève de la corruption, directement ou indirectement.

Les Parties conviennent qu'en cas de violation ou de manquement aux dispositions précitées, le Contrat sera résilié aux torts exclusifs de la Partie ayant manqué à ces obligations.

ARTICLE 25 – FRAIS ET HONORAIRES - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE – SIGNATURE ELECTRONIQUE

25.1. Le Bail pourra faire l'objet d'un enregistrement aux frais de la Partie qui le demande.

25.2. Les frais, droits et honoraires liés à la rédaction et la conclusion du Bail, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige, sous sanction de la clause résolutoire.

Par ailleurs, pour le cas où, au cours du Bail, une autorisation d'exploitation commerciale (CDAC) modificative serait nécessaire à l'exploitation du PRENEUR, ce dernier sera redevable des frais et honoraires relatifs à l'obtention de cette autorisation dont les montants sont fixés au taux habituel par la Profession pour ce type de prestations.

25.3. Le BAILLEUR fait élection de domicile au siège indiqué en tête des présentes.

Le PRENEUR fait élection de domicile au siège social indiqué en tête des présentes puis, à compter de la prise d'effet du Bail, dans le Local.

25.4. Pour tous litiges relatifs au Bail, relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les Parties attribuent compétence exclusive au Tribunal judiciaire de NANTERRE, nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

25.5. En application des articles 1366 et 1367 du Code civil, les Parties acceptent expressément de signer le Bail de façon électronique et pour ce faire, utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société DOCUSIGN FRANCE SAS. Dûment informées des modalités de cette signature électronique, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par ce Bail. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

ARTICLE 26 – SOCIETE EN COURS DE CONSTITUTION

Si le PRENEUR, personne physique ou morale, est signataire du Bail pour le compte d'une société à constituer ou pour le compte d'une société en cours d'immatriculation, il devra, préalablement à la mise à disposition du Local, justifier auprès du BAILLEUR, d'une part, de la constitution et/ou de l'immatriculation de ladite société au Registre du Commerce et des Sociétés, par la production d'un extrait K-bis accompagné d'un exemplaire des statuts, et, d'autre part, de la reprise en bonne et due forme par ladite société des engagements résultant pour elle du Bail.

L'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de ladite société entraînera automatiquement la substitution de la société, en qualité de PRENEUR, au signataire du Bail pour le compte de la société.

A défaut, le Bail sera réputé avoir été conclu par le signataire, qui en demeurera le seul titulaire, à moins que mieux ne plaise au BAILLEUR de faire jouer la clause résolutoire, passé le délai d'un (1) mois suivant une mise en demeure, restée infructueuse, d'avoir à justifier de la constitution et/ou de l'immatriculation de la société et de la reprise par elle des engagements résultant du Bail.

ARTICLE 27 – SUBSTITUTION

Le BAILLEUR aura la faculté, moyennant notification adressée au PRENEUR, de se substituer dans l'intégralité des droits et obligations découlant du Bail toutes sociétés, existantes ou à créer.

Le PRENEUR accepte d'ores et déjà que le BAILLEUR soit libéré à l'occasion de cette substitution de l'ensemble de ses obligations aux termes du Bail.

TITRE III : CONDITIONS PARTICULIERES

Les Conditions Particulières ci-dessous complètent, modifient ou abrogent celles contenues dans les Conditions Générales du Bail, pour chaque article référencé.

En cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières du Bail, ces dernières prévaudront.

ARTICLE 28 – DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL ET CONDITIONS FINANCIERES

28.1. Désignation du Local

La désignation du Local mentionné à l'**Article 1** du Bail est la suivante :

- Cellule n° : **R 2**
- Surfaces : **environ 266 m² SDP, telle que définie à l'article 2.2.1 du Bail se décomposant comme suit :**
 - **Local : 234 m² SDP environ**
 - **Terrasse : 32 m²environ**

Si le Local est destiné à l'exploitation d'une activité de café, de restauration ou de toute autre activité de service ne nécessitant pas d'autorisation d'exploitation commerciale dans le cadre de l'article L. 752-1 du Code de commerce, le PRENEUR n'est pas autorisé à exercer dans le Local une activité de commerce de détail visée par cette même loi.

- **Destination contractuelle**

L'activité commerciale autorisée est la suivante :

- A titre principal : Restauration de type thaïlandaise et vietnamienne sur place et à emporter et en livraison
- A titre accessoire : vente de produits dérivés s'y rapportant.
- **Enseigne**

L'enseigne autorisée est la suivante : **PITAYA**

28.2. Conditions financières

- a. Le pourcentage du chiffre d'affaires HT visé à l'**Article 5.2.1.** s'élève à : **5,50 % HT**
- b. **Montant du Loyer de Base :**

Le montant du Loyer de Base HT annuel prévu à l'**Article 5.1.1.** s'élève à : **76.600,00 € HT/HC (SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENTS EUROS HORS TAXES HORS CHARGES)** ventilé comme suit :

- *Au titre du Local* : **75.000,00 € HT/HC** (SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS HORS TAXES HORS CHARGES)
- *Au titre de la Terrasse* : **1.600,00 € HT/HC** (MILLE SIX CENTS EUROS HORS TAXES HORS CHARGES soit **50 €/m²/an/HT/HC**)

Franchise de Loyer :

Le BAILLEUR consent au PRENEUR, à titre exceptionnel et purement personnel, une franchise totale du loyer pour une période prenant fin à la première des deux dates entre :

- l'ouverture au public du Local,
- et l'expiration d'un délai de **douze (12) semaines** suivant la date de prise d'effet du Bail.

En conséquence le PRENEUR sera effectivement tenu de payer le loyer à compter de la fin de cette période de franchise qui constituera la date d'entrée en vigueur du loyer.

Les charges, impôts et accessoires de quelque nature que ce soit prévus aux Articles 9 et 10 restent dus sans franchise à compter de la date de prise d'effet du Bail.

En tout état de cause ils seront dus la 1^{ère} fois prorata temporis en fonction du nombre de jours du trimestre en cours restant à courir.

- c. Le montant de l'indemnité d'immobilisation stipulée à l'**Article 6.1. et à l'Article 31.16** est fixé à : **19.150,00 €** (DIX NEUF MILLE CENT CINQUANTE EUROS). Cette indemnité sera versée au BAILLEUR en numéraire.
- d. Le dépôt de garantie mentionné à l'**Article 6.2.** s'élève à : **19.150,00 €** (DIX NEUF MILLE CENT CINQUANTE EUROS)
- e. La garantie à première demande mentionnée à l'**article 6.3.** s'élève à : **19.150,00 €** (DIX NEUF MILLE CENT CINQUANTE EUROS), exigible uniquement dans le cas d'une substitution au profit d'une société extérieure au Groupe du PRENEUR ci-après définit ou en cas de substitution au profit d'un franchisé lié par un contrat de franchise telle que visée à l'Article 31.2

ARTICLE 29 – DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL

Le Bail prendra effet à la date de livraison du Local, laquelle interviendra à titre prévisionnel le **15 juillet 2024** et sera constatée par un procès-verbal de mise à disposition.

ARTICLE 30 – RECAPITULATIF DES AUTRES SOMMES A REGLER

Le PRENEUR versera en sus les sommes suivantes :

A la date de signature du Bail :

- à la société ALTAREA France, les honoraires de commercialisation du Local, par la remise d'un chèque libellé à son ordre d'un montant de **11.490,00 € HT** (ONZE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX EUROS HORS TAXES) soit **13.788,00 € TTC** (TREIZE MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES), qui sera encaissé uniquement à la date de prise d'effet du Bail ;

- les honoraires de rédaction et de négociation du Bail pour un montant de **2.000 € HT** (DEUX MILLE EUROS HORS TAXES), soit un montant de **2.400,00 € TTC** (DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES).

Au plus tard à la mise à disposition du Local :

- les frais relatifs au C.P.T.A. et aux travaux additionnels conformément à la feuille de calcul ci-annexée, pour un montant de **25.000 € HT** (VINGT CINQ MILLE EUROS HORS TAXES), soit **30.000 € TTC** (TRENTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES).

ARTICLE 31 – STIPULATIONS PARTICULIERES DU BAIL

31.1. Définition du Groupe

Il est expressément convenu entre les Parties que les dérogations de l'Article 31 sont consenties « INTUITU PERSONAE » au seul bénéfice :

- du PRENEUR,
- de toute entité du Groupe, étant ici précisé qu'il faut entendre par société du Groupe :

*« Toute personne ou entité contrôlée directement ou indirectement, seule ou conjointement, par la société BERTRAND CORP, société par actions simplifiée dont le siège social est actuellement situé à LEVALLOIS PERRET (92300) 55 rue Deguingand, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 807 512 033, ou dans laquelle la société BERTRAND CORP exerce une influence notable, au sens des articles L 233-1 et L 233-3 I et II du Code de Commerce (ci-après le « **Groupe** ») »,*

- un franchisé lié au Groupe par un contrat de franchise et sous réserve de l'application de l'Article 31.2.

En conséquence ces dérogations ne sauraient être reportées en cas de cession de fonds de commerce et/ou de transmission du droit au bail sous quelque forme que ce soit (y compris, sans que cette liste ne soit limitative, en cas de cession de titres, de parts sociales ou d'actions, et encore de fusion, scission, apport en nature de tout ou partie des actifs du PRENEUR, apport partiel d'actif, transmission universelle de patrimoine, ...) par le cédant à son successeur dans les lieux, exception faite dès lors aux bénéficiaires des dérogations mentionnées ci-avant.

31.2. Faculté de substitution au profit du Groupe et/ou d'un franchisé

Le PRENEUR pourra se substituer dans le bénéfice du présent Bail une société de son Groupe tel que défini à l'Article 31.1. ***ou un franchisé exploitant sous l'enseigne PITAYA*** ; cette substitution devant intervenir au plus tard à la date de prise d'effet du Bail.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR sa décision ferme et irrévocable de substitution et lui adresser un dossier complet par courrier recommandé avec avis de réception comprenant :

- les statuts de la société de substitution,
- des justificatifs de la détention d'au moins 51 % du capital social de la société de substitution,
- d'un extrait K bis de la société de substitution

- d'un RIB de la société de substitution
- un mandat de prélèvement SEPA sur son compte bancaire complété et signée par la société de substitution
- les chèques correspondant au dépôt de garantie, au droit d'entrée, aux frais d'établissement du bail, aux honoraires...
- la Garantie Bancaire à Première Demande telle que visée à l'Article 6.3 et à l'Article 28.2.e., en cas de substitution à toute société externe au Groupe tel que défini ci-avant.

Le PRENEUR de substitution s'oblige dans le cadre de la substitution à reprendre l'intégralité des engagements pris par le PRENEUR substitué découlant du présent Bail notamment pour ce qui concerne le strict respect de l'activité contractuelle et le maintien de l'enseigne. Etant entendu que le PRENEUR substitué se porte caution solidaire de sa société de substitution pour toutes les dispositions du Bail, en ce compris le paiement des loyers, des charges, accessoires, dommages et intérêts éventuels, indemnités d'occupation. Cette caution solidaire étant donnée au BAILLEUR pour une durée de trois (3) ans.

Cette substitution fera l'objet par le BAILLEUR d'un avenant d'agrément de substitution. Le PRENEUR substitué devra lors de la signature de l'avenant régulariser un acte de caution solidaire avec renonciation au bénéfice de division et de discussion pour le paiement des loyers, charges, accessoires, dommages et intérêts, indemnités d'occupation et en général toutes sommes pouvant rester dues au BAILLEUR par la société de substitution.

Faute par le PRENEUR substitué de respecter les délais et formalités de substitution sus visés, il sera définitivement considéré comme seul titulaire du présent Bail, la clause de substitution étant caduque et de nul effet.

Les Parties sont expressément convenues que dans tous les cas de substitution, y compris celles autorisées par le BAILLEUR, la société substituée ne devra pas figurer sur les listes officielles des entités sanctionnées par l'Organisation des Nations Unies (ONU), par le Département de Contrôle des Actifs Etrangers (*Office of Foreign Assets Control* ou OFAC) du Ministère du Trésor des Etats-Unis (*US Department of the Treasury*) et/ou toute autre liste similaire existante au sein de l'Union Européenne, de la France, du Royaume-Uni ou du Territoire de Hong Kong. Toute substitution passée en contravention avec l'interdiction qui précède sera inopposable au BAILLEUR. Cette réserve s'applique également aux personnes associées aux entités substituées (dirigeants, bénéficiaires effectifs ou personnes morales affiliées ou associées).

31.3. Caractéristiques d'un bail dans un parc d'activité commerciale (« retail park »)

En complément des stipulations de l'Article B de l'exposé préalable, il est ajouté les stipulations suivantes :

*« A cet égard, le BAILLEUR ou les propriétaires du Parc d'activités commerciales, ou leurs substitués, conservent la faculté de réaliser toute construction, addition, surélévation, extension du Parc d'activités commerciales, toutes modifications de l'implantation et de la répartition des magasins, des accès et liaisons verticales et horizontales et des cloisonnements, toute modification ou extension des Parties Communes et privatives, toute addition ou suppression de parkings, de mails, toute modification du plan de commercialisation ainsi que, le cas échéant, toute modification du ou des états descriptifs de division en volume et/ou règlements de copropriété. Le PRENEUR déclare renoncer en conséquence au bénéfice des dispositions de l'article 1723 du Code civil au regard des particularités d'un Parc d'activités commerciales, et accepter ces modifications, sans indemnisation ni diminution de loyer. **Il est entendu que, si les***

travaux devaient porter atteinte à la configuration intérieure du Local, le BAILLEUR devra obtenir préalablement l'accord du PRENEUR. »

En complément des stipulations qui précèdent et en complément des stipulations du 4^{ème} alinéa de l'Article 8.3. et d'une manière générale pour l'intégralité des stipulations du Bail concernant les travaux qui porteraient atteinte à la configuration du Local, le BAILLEUR devra obtenir préalablement l'accord du PRENEUR et s'engage à faire ses meilleurs efforts pour maintenir la visibilité et l'accessibilité du Local.

31.4. Vérification de la Surface Contractuelle

Les stipulations du 1^{er} alinéa de l'article 2.2.3. sont annulées et remplacées comme suit :

« En cas de contestation de la Surface Contractuelle de la part du PRENEUR, une vérification contradictoire pourra avoir lieu avec le concours du géomètre du PRENEUR et celui du géomètre expert ou de l'architecte du BAILLEUR, les frais résultants de cette vérification étant alors aux frais partagés entre les Parties. Dans tous les cas, la décision qui sera rendue sera définitive et sans recours. »

31.5. Durée

Les stipulations de l'Article 3.4. sont purement et simplement supprimées à l'égard du PRENEUR.

31.6. Activités autorisées

Les stipulations du 2^{ème} alinéa de l'Article 4.1.2. sont annulées et remplacées comme suit :

« Il est également convenu que, dans le cas de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires ou d'injonctions administratives qui entraîneraient une quelconque modification du Local, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences de cette modification seront intégralement supportées par le PRENEUR qui s'y oblige, et ce dès lors que ces modifications découlent uniquement de l'activité de restauration du PRENEUR. »

31.7. Enseigne commerciale

En complément des stipulations de l'Article 4.2. relatives au changement d'enseigne, il est ajouté les stipulations suivantes :

« Par conséquence, le PRENEUR pourra changer d'enseigne pour une enseigne appartenant à son Groupe, en cours de bail, dans le respect de la destination contractuelle, sans l'accord préalable du Bailleur. »

31.8. Non-concurrence

Les stipulations de l'Article 4.3 sont annulées et remplacées comme suit :

*« Le PRENEUR s'interdit, pendant la durée du Bail et de ses renouvellements ou prorogations, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire, à l'exception de toute activité préexistante à ce jour, à une distance de moins de **deux mille (2.000) mètres** à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Parc d'Activités Commerciales. »*

31.9. Actualisation

Par dérogation aux stipulations de l'Article 5.1.2. le loyer de base ne sera pas actualisé. En conséquence toute référence au loyer de base actualisé dans le Bail est sans objet.

31.10. Remise des documents

Les stipulations de l'Article 5.2.3.1. sont annulées et remplacées comme suit :

« Le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR :

- dans les huit (8) jours consécutifs à la fin de chaque mois, un état certifié sincère et véritable signé par le PRENEUR ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires hors taxes et TTC réalisé par lui au cours du mois écoulé ; ces états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le BAILLEUR puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails ;*
- dans les quatre-vingt-dix (90) jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration certifiée par l'expert-comptable, le commissaire aux comptes ou le Directeur financier du PRENEUR mentionnant le chiffre d'affaires hors taxes et TTC de l'année écoulée.*
- Dans les huit (8) jours de la demande qu'il lui en sera faite par le BAILLEUR, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par le PRENEUR ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires hors taxe et toutes taxes comprises réalisé pendant toute période spécifique (Fêtes etc...)*

Par ailleurs, en cas d'exercice d'une activité accessoire, le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités, de nature à permettre au BAILLEUR d'effectuer les contrôles requis. Il en sera de même en cas d'exercice d'activités multiples ».

31.11. Chiffre d'affaires en cas de Location-gérance, sous-location, cession

Les stipulations du second paragraphe de l'Article 5.2.3.3. sont annulées et remplacées comme suit :

« En cas de cession du fonds de commerce du PRENEUR, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du Loyer Variable additionnel dans les conditions exposées ci-dessus sera celui réalisé par le cédant dans le Local au cours de l'année civile précédant celle pendant laquelle sera intervenue la cession. »

31.12. Contrôle du chiffre d'affaires

Les stipulations du 1^{er} et du 2^{ème} alinéa de l'Article 5.2.3.4. sont annulées et remplacées comme suit :

*« Le PRENEUR tiendra à la disposition du BAILLEUR ou de tout organisme comptable de son choix, pendant **trois (3) années** à partir de la fin de chaque année civile, les livres et documents comptables (savoir, sans que cette liste soit exhaustive : journaux, grand livre, balance, comptes annuels, livre de caisse, bandes de caisse ou tous documents détaillant les ventes par articles, ou tous autres documents qui leur seraient substitués) établissant son chiffre d'affaires hors taxes réalisé par lui dans le Local.*

*Dans l'hypothèse où le PRENEUR, malgré l'engagement pris ci-dessus, n'aurait pas produit les éléments de son chiffre d'affaires dans le délai indiqué, la période de **trois (3) années** courra à compter de la remise complète desdits éléments au BAILLEUR ou à son mandataire. »*

31.13. Sanctions

Les stipulations du 1^{er} alinéa de l'Article 5.2.3.5. sont annulées et remplacées comme suit :

*« Sans préjudice des droits et actions du BAILLEUR, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le non-respect par le PRENEUR des obligations précitées lui incombant (Articles 5.2.3.1 à 5.2.3.4, à l'exception du 3^{ème} tiret du 5.2.3.1) entraînera de plein droit, dans le **délai de dix (10) jours** après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité forfaitaire et irréductible de **trois cents euros (300 €)** par jour de retard en compensation de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du BAILLEUR que dans le fonctionnement des services statistiques du Parc d'Activités Commerciales. »*

31.14. Loyer de renouvellement

Les stipulations du 4^{ème} alinéa de l'Article 5.3.1. sont annulées et remplacées comme suit :

*« La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en tenant compte et en prenant exclusivement pour référence les prix librement débattus entre le BAILLEUR et les locataires du Parc d'Activités Commerciales, soit lors de la prise d'effet de baux nouveaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit de renouvellements amiables, intervenus dans les **trois (3) années** ayant précédé le renouvellement du Bail du PRENEUR. »*

Les stipulations du 6^{ème} au 21^{ème} alinéas de l'article 5.3.1. relatifs à la procédure d'arbitrage pour la fixation du loyer de renouvellement sont supprimées et remplacées par ce qui suit :

« Les Parties déclarent se soumettre volontairement, en cas de litige, à la procédure définie par le Code de commerce et attribuer compétence au Juge des loyers commerciaux, à l'effet de fixer le loyer de base de renouvellement par référence aux dispositions de l'article L 145-33 du Code de commerce.

Il est précisé que le Parc d'Activités Commerciales constitue dans la commune intention des Parties une unité autonome de marché.

Les éléments pris en considération pour la fixation de la valeur locative seront les suivants :

- *Il sera pris en considération comme loyers de référence, les loyers fixés à la valeur de marché, à savoir, les loyers de base indexés du Parc d'Activités Commerciales :*
 - *ayant été librement conclus dans le cadre de la prise à bail de nouveaux locaux ou renouvelés à l'amiable au cours de l'année du renouvellement du Bail et des deux années précédentes additionnés d'un dixième des prix de cession du droit au Bail et des droits d'entrées*
 - *correspondant de préférence au même secteur d'activité, ainsi qu'à des surfaces sensiblement comparables,*
- *Lesdits loyers feront par ailleurs l'objet d'éventuels ajustements comme il est dit aux articles R. 145-3, R. 145 -5 et R. 145-8 du Code de commerce ou de tout autre texte qui leur serait substitué, étant précisé qu'il ne sera pas procédé à abattement du fait de l'existence d'une clause de loyer variable si les baux des locataires de référence comportent également une telle clause.*
- *Tant pour la détermination des loyers de référence que pour la détermination du loyer de base de renouvellement, sera prise en considération la surface exploitée des autres locaux et /ou du Local sans qu'aucune pondération ne soit pratiquée.*

Il est expressément convenu entre les Parties que le Bail se renouvellera par ailleurs aux clauses et conditions du Bail expiré, notamment pour ce qui concerne la clause de loyer variable.

En tant que de besoin, il est rappelé que les Parties bénéficient du droit d'option prévu à l'article L.145.57 du Code de Commerce. »

31.15. Virement bancaire

Par dérogation aux stipulations des Articles 5.4. et 9.2. prévoyant un règlement par prélèvement automatique, le PRENEUR est autorisé à régler les loyers et charges en principal et accessoires **par virement bancaire**, et d'une manière générale toutes les sommes dues en exécution du Bail.

Toutefois, **au deuxième incident consécutif** de paiement, sauf cas de force majeure ou défaillance technique (systèmes informatiques) du PRENEUR, le PRENEUR s'engage à mettre en place un paiement par voie de prélèvement automatique à première demande du BAILLEUR, à cet effet, le PRENEUR remettra au BAILLEUR à la signature du Bail le mandat SEPA dûment complété et signé.

31.16. Indemnité d'immobilisation

Par dérogation aux stipulations de l'Article 6.1., l'indemnité d'immobilisation sera versée en numéraire.

31.17. Dépôt de garantie

Par dérogation au 1^{er} et au 2^{ème} alinéa de l'article 6.2.1., le dépôt de garantie sera versé par le PRENEUR au BAILLEUR à la livraison du Local.

31.18. Restitution du dépôt de garantie

Les stipulations du 1^{er} alinéa de l'Article 6.2.2. sont annulées et remplacées comme suit :

*« Il sera remboursé au PRENEUR, dans le délai de **deux (2) mois à compter de son départ effectif**, après déménagement, justification du paiement des impôts locaux, remise des clés, exécution des réparations pouvant incomber au PRENEUR, imputation de toutes les sommes dont le PRENEUR pourrait être redevable au titre des loyers, charges, accessoires, intérêts, pénalités, indemnités d'occupation, travaux, impôts, réparations ou à quelque autre titre que ce soit et déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement. »*

31.19. Etat du local à la livraison

En complément des stipulations de l'article 7.2.1. il est ajouté l'alinéa suivant :

« Le BAILLEUR s'oblige à faire procéder à la construction des locaux en conformité avec les règles de l'art, les normes techniques, et notamment les DTU, le CPTA, les documents d'urbanisme, les préconisations du permis de construire et de son modificatif, les prescriptions de sécurité, la législation du travail, et d'une façon générale, les prescriptions de toute autorité administrative concernée par le projet et, plus généralement, les lois et règlements en vigueur à la date de délivrance du permis de construire modificatif. »

31.20. Convocation du PRENEUR

L'Article 7.2.2.1 est annulé et remplacé comme suit :

« Sauf cas de force majeure, le BAILLEUR notifiera au PRENEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, la date à laquelle le Local sera mis à disposition du PRENEUR et convoquera le PRENEUR à date et heure fixes, à une visite du Local, en présence du BAILLEUR et du maître d'œuvre de l'opération selon le calendrier suivant :

- ***Trois (3) mois à l'avance, sera communiquée la date prévisionnelle du mois de mise à disposition,***
- ***un (1) mois à l'avance, sera communiquée la date prévisionnelle de mise à disposition,***
et
- ***Quinze (15) jours calendaires à l'avance, sera communiqué le rendez-vous de mise à disposition. »***

31.21. Absence du PRENEUR

Le montant visé au premier tiret du deuxième alinéa de l'Article 7.2.2.4. relatif à l'astreinte est ramené à 750 € TVA en sus par jour de retard. Le second tiret du deuxième alinéa de l'Article 7.2.2.4 relatif à la caducité du Bail est supprimé et modifié comme suit :

- *soit considérer le Bail comme caduc en toute ses dispositions, et sera réputé n'avoir jamais pris effet à l'exception de l'Article 6.1 relatif à l'indemnité d'immobilisation qui demeurera quant à lui en vigueur, ce que le PRENEUR accepte expressément. Le BAILLEUR pourra alors immédiatement disposer du Local.*

31.22. Défaut de remise des documents et paiements

Le montant visé au premier tiret du 2^{ème} alinéa de l'Article 7.2.2.5. relatif à l'astreinte est ramené à 750 € TVA en sus par jour de retard.

31.23. Travaux d'aménagement initiaux du PRENEUR

Les stipulations du 6^{ème} et du 9^{ème} alinéas de l'Article 7.3. sont annulées et remplacées comme suit :

*« Les travaux d'aménagement devront être achevés dans un délai maximum de **douze (12) semaines** à compter de la date de prise d'effet du Bail. »*

*« Pour les travaux réalisés postérieurement à un premier aménagement, soit du fait du PRENEUR, le PRENEUR devra se conformer aux stipulations de l'**Article 9.2.** ci-dessous. »*

31.24. Entretien – réparations

Les stipulations du 2^{ème}, 8^{ème}, 11^{ème} et 14^{ème} alinéas de l'Article 8.1. sont annulées et remplacées comme suit :

*« Pendant toute la durée du Bail, le PRENEUR devra maintenir le Local **en bon état d'entretien**, de fonctionnement, de sécurité et de propreté et y effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris en raison de la vétusté, à l'exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil lesquelles incombent au BAILLEUR à moins que le montant des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement n'excède le coût du remplacement à l'identique. »*

*« Le PRENEUR devra, en outre, effectuer, à ses frais exclusifs, tous travaux, même de modification ou de mise en conformité avec la réglementation actuelle ou future, qui pourraient être exigés, **en raison de l'activité de restauration du PRENEUR**, par toute Administration en quelque matière que ce soit, notamment d'hygiène, de sécurité, de police, d'environnement, de développement durable, de respect de la législation du travail, etc. »*

*« Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier, à tout moment, le **bon état** d'entretien et de réparation du Local. »*

*« Le PRENEUR devra informer, **dès qu'il en aura eu connaissance** et par écrit, le BAILLEUR de toutes réparations qui deviendraient nécessaires en cours de Bail, comme de tous sinistres ou dégradations s'étant produits dans le Local, de toute révélation de vice caché ou de vice de construction, 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 le BAILLEUR de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre aux compagnies d'assurance. »*

31.25. Travaux du PRENEUR en cours de bail – Modalités générales

Par dérogation au 1^{er} alinéa, tout changement de distribution au sein du Local, nécessitant une autorisation administrative, devra faire l'objet d'un accord préalable du BAILLEUR.

Les stipulations du 9^{ème} alinéa de l'Article 8.2.1. sont supprimées et remplacées par ce qui suit :

*« Le PRENEUR devra supporter tous les frais entraînés par les éventuels travaux touchant à la structure de l'immeuble et des éventuels travaux de gros œuvre effectués dans le Local, y compris les honoraires de l'architecte du BAILLEUR **sous réserve que leur montant ait fait l'objet d'un accord des Parties préalable à son intervention et sans pouvoir excéder 12 % du montant HT total des travaux projetés et dans la limite des prix pratiqués sur le marché** ».*

31.26. Accession

Les stipulations du 1^{er} alinéa de l'Article 8.2.2. sont annulées et remplacées comme suit :

*« En cas de départ, en cours comme **en fin de jouissance**, le PRENEUR devra laisser tous les travaux d'amélioration, d'aménagement, de modification ou de réparation effectués, soit lors de la prise de possession du Local, soit en cours de Bail, le tout devant bénéficier au BAILLEUR par voie d'accession en fin de Bail, sans que le PRENEUR puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte. »*

Les stipulations du 3^{ème} alinéa de l'Article 8.2.2. relatives à la prise en compte des travaux dans le calcul de la valeur locative sont purement et simplement supprimées à l'égard du PRENEUR.

Par dérogation au 2^{ème} alinéa de l'Article 8.2.1. et au dernier alinéa de l'Article 8.2.2., le BAILLEUR renonce à la faculté de demander au PRENEUR la remise des lieux dans leur état primitif, sous réserve que leur état de restitution permette une recommercialisation normale des locaux loués. En conséquence, le PRENEUR devra rendre les locaux loués en bon état d'entretien et des réparations lui incombant au titre du Bail, et les restituer libres de toute occupation, marchandises, matériels, stocks, mobiliers et de tout agencement présentant des signes distinctifs du concept, qui ne serait pas devenu la propriété du BAILLEUR.

31.27. Travaux du BAILLEUR

En complément des stipulations du 1^{er} alinéa de l'article 8.3. et dans l'hypothèse où des travaux réalisés par le BAILLEUR dans le Local et/ou dans le Parc d'activité commerciale excéderaient 21 jours et impacteraient de manière substantielle l'activité du PRENEUR alors les Parties acceptent d'ores et déjà de se rencontrer afin de tenter de trouver une solution favorable aux deux Parties.

Les stipulations du 6^{ème} alinéa de l'Article 8.3. sont annulées et remplacées comme suit :

*« Le PRENEUR devra donner accès au Local au BAILLEUR, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs ouvriers et assureurs pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble ; toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins **quarante-huit (48) heures sauf urgence et/ou injonction administrative**. Le PRENEUR devra déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages, agencements, décorations, vitrines, enseignes ou installations quelconques dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de telles visites ou travaux. »*

31.28. Exploitation – Respect des législations et réglementations

Les stipulations du 1^{er} et du 2^{ème} alinéa de l'Article 11.1.4. sont annulées et remplacées comme suit :

*« Le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement à tous les textes légaux et réglementaires en vigueur ou à venir **liés à l'exercice de son activité et dans le cadre d'un ERP**, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, les transports de fonds, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), la protection de l'environnement, les normes définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI) et l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Dommages (APSAD), les prescriptions du Permis de Construire et du Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage (DIUO) concernant le Parc d'Activités Commerciales, les prescriptions des Pompiers et Mandataires de Sécurité et les servitudes*

passives et actives pouvant grever le Parc d'Activités Commerciales, les stipulations du Règlement Intérieur, le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (C.P.T.A.) et tous documents régissant le fonctionnement du Parc d'Activités Commerciales, et les faire respecter par son personnel et par toutes personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.), le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché. »

*« Le PRENEUR s'oblige à supporter le coût de la mise en conformité du Local avec les textes susvisés ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives et qui seraient **liés à l'exercice de son activité et dans le cadre d'un ERP**, le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché. Ces travaux devront alors être réalisés dans le respect des stipulations de l'**Article 8.2.** »*

31.29. Exploitation – Occupation – location-gérance – domiciliation

Par dérogation aux stipulations du 1^{er} alinéa de l'Article 11.1.2., le PRENEUR est exceptionnellement autorisé à **donner son fonds en location-gérance** mais dans sa totalité uniquement, à toute société du Groupe BERTRAND CORP tel que défini à l'Article 31.1. ci-dessus.

Le PRENEUR restera seul tenu et responsable de l'exécution des clauses du Bail, de l'activité et du paiement des loyers, charges et accessoires, le locataire-gérant n'ayant aucun droit à faire valoir envers le BAILLEUR.

L'accord sur cette opération de mise en location-gérance sera effectué aux conditions suivantes :

- Le locataire-gérant ne pourra utiliser le Local que pour l'activité et sous l'enseigne prévues au présent Bail ;
- Le Local constituant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la présente autorisation de location-gérance n'entraînera en aucune façon renonciation quelconque à cette indivisibilité du Bail ;
- Le locataire-gérant ne pourra se prévaloir d'un droit direct à l'égard du BAILLEUR, le PRENEUR restant vis-à-vis de ce dernier responsable du paiement de la totalité du loyer et des charges et de l'exécution des clauses du Bail ;
- Aucune convention de location-gérance ne pourra avoir une durée supérieure à la période du présent Bail. Au cas où la présente location viendrait à cesser à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR devra obtenir le départ, pour la même époque, du locataire-gérant ;
- Tout locataire-gérant devra en outre renoncer expressément et ce dans le corps de la convention de location-gérance, à se prévaloir des dispositions du livre I du titre IV du chapitre V du Code de commerce ;
- Le locataire-gérant devra s'obliger préalablement à son entrée dans le Local à accepter la résiliation automatique et sans indemnité de son contrat en cas de résiliation du présent Bail, pour quelque cause que ce soit et même en cours de période ;
- En tout état de cause, le PRENEUR assurera seul à l'égard de son locataire-gérant l'éventuel paiement de toute indemnité pouvant être due comme conséquence de la résiliation de la location-gérance ;
- A l'expiration du présent Bail ainsi qu'en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, le BAILLEUR ne sera pas tenu au renouvellement des contrats de location-gérance, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout locataire-gérant ;
- Le PRENEUR fera son affaire personnelle du respect par le locataire-gérant de toutes les clauses et conditions du présent Bail qui sont de rigueur et se constituera caution

- solidaire de leur respect, et plus particulièrement en ce qui concerne le paiement du loyer ;
- Tous travaux de remise en état consécutifs aux locations-gérances éventuelles seront à la charge exclusive du PRENEUR, non seulement lors de l'installation des locataires-gérants mais aussi lors de leur départ ;
- L'assiette du loyer variable additionnel sera constituée par le chiffre d'affaires réalisé dans, sur ou à partir des lieux loués par le locataire-gérant et ce dans les termes du Bail, notamment l'Article 5.2.2 relatif à la définition et au contrôle du chiffre d'affaires ;
- Conformément aux stipulations de l'Article 5.2.2, le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR le chiffre d'affaires réalisé par le locataire-gérant et certifié par un expert-comptable ou toutes personnes dûment habilitées ;
- Le PRENEUR restera seul tenu par les termes du Bail et il lui appartiendra de faire respecter par le locataire gérant, l'ensemble des conditions du Bail et notamment la destination du Local ;
- Le PRENEUR devra obtenir de ses éventuels locataires-gérants et de leurs assureurs, la renonciation à recours prévue dans la clause assurance.

Ces conditions sont déterminantes du consentement du BAILLEUR à une éventuelle location-gérance.

31.30. Sous-location

Par dérogation à l'Article 11.2., le PRENEUR est autorisé à **sous-louer partiellement ou totalement** le Local à toute société du Groupe BERTRAND CORP telle que définie à l'Article 31.1., dans le respect de l'activité, de l'enseigne prévues au présent Bail et des conditions cumulatives suivantes.

Le PRENEUR restera tenu et seul responsable de l'exécution des clauses du Bail et notamment de l'activité, de l'enseigne, du paiement des loyers, charges et accessoires : il lui appartiendra en conséquence de faire respecter par le ou les sous-locataire(s), l'ensemble des clauses et conditions du Bail, qui devront être reprises dans le contrat de sous-location.

La durée de la sous-location ne devra pas être supérieure à la durée du Bail. Ainsi en cas de résiliation du Bail ou en fin de Bail par l'effet d'un congé du PRENEUR ou d'un congé avec refus de renouvellement, le PRENEUR devra faire son affaire personnelle du départ ou de l'éviction du sous-locataire à la même époque ; ce dernier ne bénéficiant d'aucun droit direct à l'encontre du BAILLEUR et ce par dérogation aux dispositions de l'article L.145-32 du Code de commerce.

En outre, l'autorisation de sous-location est consentie sous réserve du respect des conditions indivisibles suivantes :

- L'assiette du loyer variable additionnel sera constituée par le chiffre d'affaires tel que défini à l'Article 5.2.2, réalisé dans, sur ou à partir d'une partie quelconque du Local tant par le PRENEUR que par le ou les sous-locataire(s) éventuels,
- Conformément aux stipulations de l'Article 5.2.2 susvisé, le PRENEUR fournira au BAILLEUR le chiffre d'affaires réalisé par le sous-locataire et certifié par expert-comptable ou toutes personnes dûment habilitées en cas de sous-location totale, et celui réalisé par lui-même et son ou ses sous-locataire(s), en cas de sous- location partielle.
- En cas de sous-location partielle, il est expressément convenu entre les parties qu'une telle sous-location ne remettra pas en cause le principe de l'indivisibilité conventionnelle des locaux. Le sous-locataire ne pouvant revendiquer aucun droit direct à l'encontre du BAILLEUR et ce par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-32

du Code de commerce, il n'aura aucun droit au renouvellement à l'encontre du BAILLEUR.

- En cas de sous-location totale, le loyer du bail de sous-location ne pourra jamais être inférieur au loyer du Bail, tant en ce qui concerne le loyer de base qu'en ce qui concerne le loyer variable additionnel.
- Le PRENEUR restant seul tenu par les termes du bail et il lui appartiendra de faire respecter par le ou les sous-locataire(s), l'ensemble des clauses et conditions du Bail.
- Le PRENEUR devra obtenir de son éventuel sous-locataire et de ses assureurs, la renonciation à recours prévue dans la clause assurance ci-après.

Enfin, le PRENEUR devra respecter les dispositions de l'article L. 145-31 du Code de commerce et justifier au BAILLEUR par tout moyen, les justificatifs de l'appartenance du sous-locataire au Groupe du PRENEUR.

Les Parties sont expressément convenues que dans tous les cas de sous-location, y compris celles autorisées par le BAILLEUR, la société sous-locataire ne devra pas figurer sur les listes officielles des entités sanctionnées par l'Organisation des Nations Unies (ONU), par le Département de Contrôle des Actifs Etrangers (*Office of Foreign Assets Control* ou OFAC) du Ministère du Trésor des Etats-Unis (*US Department of the Treasury*) et/ou toute autre liste similaire existante au sein de l'Union Européenne, de la France, du Royaume-Uni ou du Territoire de Hong Kong. Toute sous-location passée en contravention avec l'interdiction qui précède sera inopposable au BAILLEUR. Cette réserve s'applique également aux personnes associées aux entités sous-locataires (dirigeants, bénéficiaires effectifs ou personnes morales affiliées ou associées).

31.31. Cession

Par dérogation aux stipulations de l'Article 11.3., le PRENEUR aura la faculté de céder son fonds de commerce sans agrément préalable et sans convocation du BAILLEUR à toute société du Groupe BERTRAND CORP tel que défini à l'Article 31.1. ci-dessus, sous réserve d'exploiter la totalité des activités prévues à l'Article 2.4. et du respect de l'enseigne mentionnée à l'Article 2.5., le BAILLEUR renonçant dans cette seule hypothèse à l'exercice de son droit de préemption.

Les Parties sont expressément convenues que dans tous les cas de cession, y compris celles autorisées par le BAILLEUR, la société cessionnaire ne devra pas figurer sur les listes officielles des entités sanctionnées par l'Organisation des Nations Unies (ONU), par le Département de Contrôle des Actifs Etrangers (*Office of Foreign Assets Control* ou OFAC) du Ministère du Trésor des Etats-Unis (*US Department of the Treasury*) et/ou toute autre liste similaire existante au sein de l'Union Européenne, de la France, du Royaume-Uni ou du Territoire de Hong Kong. Toute cession passée en contravention avec l'interdiction qui précède sera inopposable au BAILLEUR. Cette réserve s'applique également aux personnes associées aux entités cessionnaires (dirigeants, bénéficiaires effectifs ou personnes morales affiliées ou associées).

31.32. Esthétique

En complément des stipulations du 3^{ème} alinéa de l'Article 12.1.3. relatives au changement d'enseigne du PRENEUR, ce dernier devra être préalablement autorisé par le BAILLEUR. A cet effet, le BAILLEUR disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de ladite demande qui sera elle-même notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut de réponse du BAILLEUR dans le délai d'un mois, son accord sera présumé acquis.

31.33. Droit de préemption du BAILLEUR

Par dérogation aux stipulations de l'Article 11.3.2.2., le BAILLEUR **renonce expressément au droit de préférence** à son profit ou au profit de tout tiers qu'il se substituerait, en cas de cession par le PRENEUR de son fonds de commerce **à une société de son Groupe** telle que définie ci-avant à l'Article 31.1.

31.34. Utilisation des parties à usage commun

Les stipulations de l'avant dernier alinéa de l'Article 13 sont supprimées et remplacées par ce qui suit :

« Le BAILLEUR se réserve la faculté de consentir ou de laisser consentir des baux dérogatoires et des speciality leasing sur les parties à usage commun du Parc d'Activités Commerciales, le BAILLEUR s'engageant à faire ses meilleurs efforts pour maintenir la visibilité et l'accessibilité du Local. Il pourra ainsi autoriser l'installation temporaire d'espaces de vente sur le parking. Et le PRENEUR devra supporter toute animation temporaire qui serait effectuée. »

31.35. Assurances souscrites par le BAILLEUR ou pour sous compte

Les stipulations du 2^{ème} alinéa de l'Article 15.1.4. sont supprimées et remplacées par ce qui suit :

« Ces polices devront comporter une renonciation à tous recours du BAILLEUR et de ses assureurs et des assureurs de l'ASL et/ou l'AFUL et/ou syndicat des copropriétaires contre le PRENEUR et ses assureurs. »

31.36. Assurances souscrites par le PRENEUR

Les stipulations du 5^{ème} alinéa de l'Article 15.2.4. sont annulées et remplacées comme suit :

« Faute pour le PRENEUR d'avoir souscrit les polices d'assurance mentionnées ci-dessus, respectant les niveaux de garanties exigées le BAILLEUR conserve la faculté de faire garantir lui-même le risque, quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le PRENEUR s'engageant dans ce cas à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes. »

31.37. Décharge de responsabilité – renonciation à recours

Les stipulations de l'Article 16.10. sont annulées et remplacées comme suit :

« En cas d'insuffisance des signalisations »

31.38. Modalités d'exécution

Par dérogation aux stipulations du dernier alinéa de l'Article 17.4., pendant toute la durée du Bail, chacune des Parties renonce irrévocablement à solliciter la résolution du contrat de Bail, telle qu'elle leur est permise aux titres des stipulations de l'article 1195 alinéa 2 du Code civil, et s'interdit d'en solliciter l'application.

Dans l'hypothèse de tout changement de circonstances, imprévisible lors de la conclusion du présent contrat et qui rendrait l'exécution du Bail financièrement insupportable pour l'une ou l'autre des Parties, celles-ci se rencontreront afin de renégocier les conditions dudit contrat, étant précisé que durant la renégociation, l'ensemble des obligations continueront de s'imposer aux Parties.

En cas de refus, d'échec ou à défaut d'accord sur la renégociation dans un délai raisonnable, les Parties s'en remettent au juge afin de réviser le contrat.

31.39. Visite des lieux

L'Article 18 est supprimé et remplacé par ce qui suit :

*« Le PRENEUR réservera au BAILLEUR ou aux personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans le Local pendant les heures d'ouverture, **et en évitant les heures de forte affluence, soit de 11h30 à 14h et de 18h à 23h**, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits ou de les faire visiter, sous réserve d'avoir été informé de la visite au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, sauf urgence **et/ou injonction administrative**.*

*Le PRENEUR autorise par ailleurs expressément par les présentes le BAILLEUR à mandater tout huissier de justice de son choix lequel pourra visiter le Local, pendant les heures d'ouverture, **et en évitant les heures de forte affluence, soit de 11h30 à 14h et de 18h à 23h**, et procéder à toutes constatations que le BAILLEUR estimerait utile et à en dresser procès-verbal. Il en ira ainsi notamment pour le relevé des prix pratiqués par le PRENEUR dans le Local sous réserve d'avoir été informé de la visite au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, sauf urgence **et/ou injonction administrative** ».*

31.40. Restitution du local

Les stipulations de l'Article 19.3. sont supprimées et remplacées par ce qui suit :

« Conformément à l'Article 31.27, le BAILLEUR renonce à la faculté de demander au PRENEUR la remise des lieux dans leur état primitif, sous réserve que leur état de restitution permette une recommercialisation normale des locaux loués. En conséquence, le PRENEUR devra rendre les locaux loués en bon état d'entretien et des réparations lui incombant au titre du Bail, et les restituer libres de toute occupation, marchandises, matériels, stocks, mobiliers et de tout agencement présentant des signes distinctifs du concept, qui ne serait pas devenu la propriété du BAILLEUR ».

Les stipulations de l'Article 19.4. sont annulées et remplacées comme suit :

*« Le PRENEUR devra également rendre le Local **en bon état** de propreté, d'entretien et de toutes réparations à sa charge aux termes du Bail, même consécutives à la vétusté, et, à défaut, payer au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour effectuer ces réparations. »*

Les stipulations de l'Article 19.7. sont annulées et remplacées comme suit :

*« En cas de congé donné par le PRENEUR ou par le BAILLEUR et pendant toute la période comprise entre ce congé et le départ effectif du PRENEUR, comme également en cas de mise en vente du Local, le PRENEUR devra laisser visiter le Local par tous candidats locataires ou acquéreurs indiqués par le BAILLEUR, pendant les heures d'ouverture **et en évitant les heures de forte affluence du Local soit de 11h30 à 14h et de 18h à 23h** ».*

31.41. Pénalité contractuelle de retard

Les stipulations du 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'Article 20.2. sont annulées et remplacées comme suit :

*« A défaut de paiement du loyer, des charges, des contributions au Fonds Marketing pour la promotion et l'animation du Parc d'Activités Commerciales, des impôts et taxes, des accessoires, des indemnités d'occupation et de toutes sommes exigibles en vertu du Bail à chaque terme, **quinze (15) jours** après une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de **huit pour cent (8 %)**, et ce indépendamment de tous frais de commandement, de recette, et de droits proportionnels d'encaissement, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible des troubles commerciaux, frais de gestion contentieuse et frais de défense irrépétibles, ladite pénalité étant distincte des droits à condamnation prévus à l'article 700 du Code de procédure civile. »*

*« En outre, en cas de procédure judiciaire liée au défaut de paiement précité et **en cas de condamnation du PRENEUR**, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR les frais et dépens de justice, les frais afférents aux actes extrajudiciaires, les honoraires et les émoluments que le BAILLEUR aura exposés. »*

31.42. Autres sanctions

Les stipulations du premier alinéa de l'Article 20.4.1. sont annulées et remplacées comme suit :

*« Sans préjudice de l'application de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement Intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire de cinq cents euros (500 €) par jour **huit (8) jours** après une mise en demeure restée infructueuse et pendant toute la période pendant laquelle l'infraction sera constatée. »*

Les stipulations du 2^{ème} alinéa de l'Article 20.4.1. sont supprimées et remplacées par ce qui suit :

*Les infractions à la règle de la continuité d'ouverture (absence de fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture, seront sanctionnées, **sauf causes légitimes de fermeture indépendantes de la volonté du PRENEUR**, par une pénalité de **mille cinq cents euros (1.500 €)** par jour. Ces montants s'entendent valeur premier janvier 2023. Cette pénalité sera indexée en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux publiés par l'INSEE, dans des conditions strictement identiques à celles prévues pour l'indexation du Loyer de Base ».*

31.43. Imputations et paiement

Par dérogation à l'Article 20.5. relatif à l'imputation des paiements, l'ordre est modifié comme suit :

- créance de loyer et charges ou d'indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputabilité sera faite en priorité par le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- provisions sur charges communes et reddition annuelle,
- contributions au Fonds Marketing,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- clause pénale, pénalités et astreintes
- frais de recouvrement et de procédure.

31.44. Obligation de transmission des données de consommation énergétique

Par dérogation aux stipulations de l'alinéa 3 de l'Article 22.2., Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obligation de déclaration de toutes les données de consommations énergétiques (électricité, gaz, autres...) sur la plateforme OPERAT dans le cadre du Dispositif d'Economie d'Energie Tertiaire (DEET) et se conformera aux dispositions prévues par l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que par la loi Elan n° 2018-1021 en date du 23 novembre 2018, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit plus inquiété à cet égard. Il est précisé que le BAILLEUR devra créer le compte sur la plateforme OPERAT et transmettre les identifiants au PRENEUR.

Les stipulations du 3^{ème} alinéa de l'Article 22.2. sont annulées et remplacées par ce qui suit :

*« Outre les sanctions administratives auxquelles le PRENEUR pourrait s'exposer ou dont il devrait garantir envers le BAILLEUR le cas échéant, le PRENEUR sera redevable d'une astreinte de cent (100) euros par jour de retard en cas de non-transmission de l'ensemble des éléments ci-dessus énumérés, et ce, **quinze (15) jours** après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, sans préjudice de l'application de toutes autres sanctions stipulées dans le Bail. »*

31.45. Election de domicile

Les stipulations du 2^{ème} alinéa de l'Article 25.3. sont annulées et remplacées comme suit :

« Le PRENEUR fait election de domicile au siège social indiqué en tête des présentes. »