

RENOUVELLEMENT DU BAIL EN DATE DU 20 DECEMBRE 2006

ENTRE LES SOUSSIGNEES

[REDACTED] Société Civile de Placements Immobiliers à capital variable, au capital de 312 065 991 Euros, dont le siège social [REDACTED] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le num [REDACTED]

Représentée par [REDACTED] Société anonyme au capital de 553.026 €, dont le siège social est [REDACTED] immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numé [REDACTED] elle-même représentée par [REDACTED] dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée « Le Bailleur »

D'une part,

La société VAENJ1 (Société par Actions Simplifiée), au capital de 5 000 €, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY sous le numéro 821 483 682, ayant son siège social 281 Avenue du Maréchal Leclerc, Centre commercial le Moulin de Massy 2, ZAC de la route d'Orléans 91300 MASSY, représentée par MITIEUS Nathalie, agissant en qualité de Présidente, dûment habilitée à signer les présentes en vertu du pouvoir ci-après annexé.

Ci-après dénommer « Le Preneur »

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

1 - Par acte sous seing privé en date du 20 Décembre 2006 à Paris, la Société [REDACTED] a fait bail et donné à loyer à la SARL LE MOULIN DE SAULX pour une durée 12 années entières et consécutives, qui a pris effet le 1^{er} Janvier 2007 pour arriver à échéance le 31 Décembre 2018.

2- Par acte sous seing privé en date du 2 avril 2010 enregistré à la Recette de SIE Massy Nord, la SARL LE MOULIN DE SAULX a cédé son fonds de commerce à la société DELIVER MEALS.

3 - Par acte sous seing privé en date du 18 avril 2014, enregistré en date du 23 avril 2014, auprès du Pôle d'Enregistrement de Palaiseau sous les références Bordereau n°2014/336 case n°3, la société DELIVER MEALS a cédé son fonds de commerce à la SARL MOSAIC.

4 - Par acte sous seing privé en date du 4 août 2016, enregistré en date du 12 août 2016, auprès du Pôle d'Enregistrement de Palaiseau sous les références Bordereau n°2016/651 case n°3, la SARL MOSAIC a cédé son fonds de commerce à la société VAENJ1.

Le bail s'est poursuivi par tacite reconduction jusqu'au 31 mars 2019, dans les locaux désignés ci-après :

Dans un ensemble immobilier situé à MASSY (91300), et dénommé LE MOULIN DE MASSY 2 – ZAC de la route d'Orléans:

- un local à usage commercial référencé sous le n°3 dépendant d'un bâtiment à usage commercial, pour une surface de 81m² environ, tel qu'il figure sur le plan annexé,
- Le droit à l'utilisation en commun avec les autres locataires du Centre Commercial des 80 emplacements de parkings situés à l'extérieur de celui-ci, destinés à la clientèle de l'ensemble des locataires

Au 31 Mars 2019, le loyer annuel HT HC s'élève à 17 910, 32 € (dix-sept mille neuf cent dix euros et trente-deux centimes) valeur ICC 2T2018. Le dépôt de garantie s'élève à 4 477,58 € (quatre mille quatre cent soixante-dix-sept euros et cinquante-huit centimes) valeur ICC 2T2018.

2 - Le Preneur ayant manifesté son désir de prolonger son occupation dans les locaux loués, le Preneur et le Bailleur se sont rapprochés afin de conclure le renouvellement dudit bail aux charges et conditions ci-après. **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :**

Le Bailleur donne à renouvellement de bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, selon les stipulations du présent bail et les dispositions des articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants, D. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que de l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non codifié.

Les Parties reconnaissent que l'ensemble des conditions du Bail ont été librement négociées par les Parties, le Bail ne constituant pas un contrat d'adhésion au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil dans sa rédaction résultant de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Chaque Partie reconnaît avoir communiqué à l'autre Partie les informations qui ont pour elle une importance déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code Civil. Chaque Partie déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît conclure le renouvellement dudit bail en connaissance de cause.

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de douze années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} Avril 2019 pour se terminer le 31 Mars 2031.

Il cessera dans les conditions fixées par l'article L145-9 du Code de Commerce, le Preneur ayant en outre la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en observant un préavis de 6 mois.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, afin, de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

USAGE ET DESTINATION

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux pourront être utilisés pour les activités suivantes :

- Terminal de cuisson, vente de pain et viennoiseries, sandwicherie, restauration rapide à emporter ou à consommer sur place.

Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elles soient, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au Bailleur.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des dites activités.

Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

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.

La destination ci-dessus prévue est consentie et acceptée, à l'exclusion de toute autre utilisation, le Preneur ne pouvant exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les éventuels autres locataires, copropriétaires ou occupants de l'immeuble.

Le Bailleur conserve le droit de louer ou de vendre à son gré les éventuels autres locaux quels qu'ils soient, pouvant lui appartenir dans l'immeuble.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

- 1° De prendre les lieux loués dans leur état actuel, pour les avoir occupés depuis le 4 août 2016.

Tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant toute la durée du bail, et d'assurer indépendamment de celles-ci l'ensemble des réparations, réfections ou remplacements, seraient-ils occasionnés par la vétusté, qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du bail à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil.

- 1° bis Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au bail.

Il fera son affaire personnelle dès à présent et, pendant toute la durée du bail de leur mise en conformité et de leur maintien en conformité, le cas échéant, au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables tant aux dits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il se conformera, à ses frais exclusifs, à toutes les recommandations et injonctions, de quelque nature qu'elles soient, émanant de l'Inspection du Travail, des commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

- 2° De tenir les lieux constamment garnis d'objets mobiliers, matériel, pour pouvoir répondre en tout temps du loyer principal et de ses accessoires ainsi que de l'entière exécution des charges et conditions du bail et de tenir les lieux constamment exploités et occupés, conformément à l'usage prévu au paragraphe « USAGE ET DESTINATION ».

- 3° D'entretenir de façon constante les lieux loués et de les rendre en fin de jouissance en parfait état de réparations et d'entretien sans pouvoir se prévaloir de l'usure normale. Les fermetures extérieures et intérieures devront être entretenues en bon état de fonctionnement, graissage et réparation pour le Preneur sans que le Bailleur ait à intervenir pour quelque cause que ce soit, les vitrages étant également entretenus à ses frais par le Preneur, qui ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur à raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau. Les parties peintes seront repeintes en totalité au moins tous les cinq ans, si nécessaire.

A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur.

- 4° De prendre à sa charge les conséquences de tous accidents, quels qu'ils soient, pouvant survenir soit du fait ou de l'usage des appareils et accessoires dépendant des installations (robinets, compteurs, chaudière, conduit de fumée, ou de ventilation, radiateurs, climatisation, appareillage électrique etc...) dont l'entretien, la réparation et le remplacement, si besoin est, même en cas de vétusté, incombent au Preneur seul.

- 5° De souffrir ou de laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, les travaux de toute nature que le Bailleur ou, en cas de copropriété, le Syndic, fera dans l'immeuble, tous bouchements de vides, de cours et courettes, jours de souffrance dans les murs mitoyens et toutes constructions voisines pouvant diminuer le jour et la vue ainsi que tous travaux d'amélioration, transformations et constructions nouvelles que le Bailleur jugerait convenable de faire exécuter.

D'une manière générale, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour limiter, dans la mesure du possible, la gêne occasionnés par la réalisation desdits travaux.

Si la durée des travaux dont le Bailleur est à l'origine devait durer plus de vingt et un jour et s'ils devaient occasionner une gêne de nature à gêner significativement l'accès aux locaux loués ou à perturber substantiellement leur usage, les parties se réuniront afin de discuter d'une indemnité de loyer.

Il en sera de même chaque fois qu'un trouble sera imposé du fait de la Loi ou de l'autorité administrative.

6° De souffrir également toutes les sujétions découlant des travaux qu'il serait nécessaire d'effectuer pour l'aménagement des autres locaux situés dans l'immeuble.

7° De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de disposition ou modification au gros œuvre, percement de murs ou autres sans les autorisations administratives éventuellement nécessaires et sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, et sans avoir souscrit les assurances appropriées.

Ces travaux seront entièrement exécutés aux frais du Preneur sous la surveillance de l'architecte du Bailleur.

Toutes les modifications qui auront été apportées ainsi au gros œuvre resteront acquises sans indemnité à la fin du bail au Bailleur, sauf si ledit Bailleur préfère la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur. Il en sera de même pour tous les embellissements, les améliorations et les travaux autres que ceux concernant ce gros œuvre.

8° D'utiliser les locaux à usage commercial à l'exception de tous actes de production industrielle, artisanale ou d'habitation, le Preneur faisant son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations éventuellement nécessaires à son implantation.

9° De jouir des locaux suivant leur destination, telle qu'elle est indiquée ci-dessus. Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement par écrit le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations qui viendraient à se produire dans l'immeuble, faute de quoi, il sera responsable de toutes les suites résultant de l'inobservation de cette prescription.

10° De prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble ; il prendra toutes les précautions et assurera toutes les responsabilités à ce sujet. Le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, d'utiliser le gaz, sous quelque forme que ce soit. Le Preneur s'interdit toute surcharge des planchers.

11° De n'avoir dans les lieux loués aucun appareil bruyant, dangereux ni incommodant, de n'avoir aucun animal, même domestique, qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins, aucune émanation malodorante ne devra provenir des mêmes lieux.

En cas d'utilisation d'instruments ou appareils pouvant produire des « parasites » ou autres troubles pour la réception des ondes chez ses voisins, le Preneur devra y porter rapidement remède afin que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

12° De se conformer au règlement de jouissance de l'immeuble si il en existe un, ainsi qu'à tous les règlements futurs, ainsi qu'au cahier des charges du lotissement, ou à toutes décisions d'Assemblée Générale de Copropriété.

- 13° Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, sauf si la cession intervient au profit de l'acquéreur de son fonds de commerce.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à participer. Le projet d'acte de cession sera porté à la connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard quinze (15) jours avant la date de cession prévue.

Le cessionnaire devra s'obliger, solidairement avec le Preneur et les cessionnaires successifs, au paiement des loyers et à l'exécution de l'ensemble des conditions du Bail sans réserves ou limitation. Par ailleurs, le Preneur ayant cédé son Bail restera tenu, solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs de l'exécution du Bail, dans la limite de trois (3) années à compter de la cession par application des dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui.

En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, un nouvel état des lieux sera établi entre le Bailleur et le nouveau preneur. A la demande de l'une ou l'autre des Parties, celui-ci pourra être établi par l'huissier mandaté à cet effet par le Bailleur, à frais partagés par moitié entre les Parties.

- 14° De ne pouvoir sous-louer, totalement ou partiellement, ces locaux.
- 15° De notifier au Bailleur les modifications de statuts de la Société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, etc...) dans le mois de la modification.
- 16° De signifier au Bailleur dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil toute fusion ou apport partiel actif. En cas d'apport partiel d'actif, la Société apporteuse restera garante et répondante solidaire du bénéficiaire de l'apport, du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.
- 17° De payer ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires ou des Bailleurs, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, la taxe sur les bureaux en Ile de France et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes payées ou à payer par lui à ce sujet, de supporter la charge d'impôt foncier, y compris la T.V.A. sur impôt foncier et taxe bureaux (article 266-I a et 267-I du C.G.I.), ou tout nouvel impôt sur les propriétés bâties ou non bâties pouvant lui être substitué.
- 18° De supporter, à compter du jour de la mise à disposition, toutes les charges de ville et de police et de se soumettre à tous les règlements en vigueur, et, spécialement, aux règles de sa profession.
- 19° De rembourser au Bailleur la quote-part à la charge des locaux loués des prestations communes, assurances, impôt foncier, taxes locatives, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien, aux réparations et à la réfection le cas échéant de l'ensemble immobilier, et notamment tous frais concernant l'entretien, voire le remplacement, sauf si ces travaux sont occasionnés par la vétusté ou qu'ils constituent des

grosses réparations aux termes de l'article 606 du code civil, des ascenseurs, chauffage, climatisation si elle existe, cours et jardins, ainsi que de tous aménagements, mobilier, matériel d'exploitation des parties communes, les dépenses de ravalement, quelles qu'en soient la nature, même prescrites par une administration compétente, de rembourser de même la quote-part des salaires et toutes charges concernant tout le personnel affecté à l'immeuble, tels que gardiens, personnel de nettoyage, d'administration, ainsi que les avances permanentes de trésorerie appelées par le Syndic, les honoraires de gestionnaire de l'immeuble (à la seule exception des honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers) et plus généralement la totalité des charges, de quelque nature qu'elles soient, attachées aux lieux loués et appelées par le représentant de l'immeuble (syndic, AFUL...), le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur.

Un budget prévisionnel des charges et taxes et un inventaire de charges figurent en annexe 4 du présent bail.

Un état récapitulatif annuel des charges et taxes pour l'année écoulée sera transmis au Preneur, pour information, au plus tard le 30 septembre de chaque année. Le Bailleur s'engage d'ores et déjà à communiquer au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Par ailleurs, figurent en annexe 4 du présent bail (i) un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisé dans l'immeuble entre 2015 et 2018 (ainsi que le coût associé) et (ii) un budget prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la date de prise d'effet du bail.

Conformément à l'article R.145-37 du Code de commerce, une mise à jour des documents et informations visés au paragraphe précédent sera communiquée au Preneur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

20° De faire assurer auprès de Compagnies d'Assurance notoirement solvables, les risques professionnels de son commerce, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, recours des voisins, dégâts des eaux, pertes d'exploitation, bris de glaces et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

De procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de l'Assemblée Plénière des compagnies et des sociétés d'assurance contre l'incendie.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le Preneur et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur et ses assureurs, soit du fait de la destruction totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises soit du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux et même, au cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris éléments incorporels attachés audit fonds, le cas de malveillance excepté.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre les occupants et ses assureurs à quelque titre que ce soit et leurs préposés, le cas de malveillance excepté.

- 21° Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurances contractées conformément aux usages par le Bailleur.
- 22° De laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le propriétaire ou les propriétaires voisins.

De laisser le Bailleur ou ses représentants pénétrer dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et les laisser visiter pour la location de 9 heures à 18 heures, les jours ouvrables pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou le départ du preneur ; les laisser visiter dans les mêmes conditions et à tout moment en cas de mise en vente de l'immeuble.

De souffrir l'apposition en façade des lieux loués d'un ou plusieurs panneaux comportant la mention "à louer" ou "à vendre".

- 23° De ne pouvoir invoquer la responsabilité du Bailleur, sauf carence grave de celui-ci, dans les cas suivants :
- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, faits et gestes du gardien et employés de maison, et, généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou des dépendances de l'immeuble. En conséquence, le Preneur renonce à exercer contre le Bailleur toute action fondée sur l'article 1719-3° du Code Civil même en cas de faute lourde des gardiens et employés de maison.
 - en cas d'interruption dans les services des installations de l'immeuble.
 - en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
 - dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc...

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur.

Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée, sauf en cas de carence grave du Bailleur.

- 24° Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques et renonce à invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de retard dans ce branchement. Le Preneur assumera la charge des taxes et redevances relatives au branchement et à l'abonnement.
- 25° De faire détruire à ses frais, dès leur apparition, si cela devait être le cas, les insectes, rongeurs et parasites, sans que le Bailleur puisse être en aucun cas recherché à cet égard.

26° De ne prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression définitive ou temporaire ou encore de réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, l'ascenseur etc... sauf carence grave avérée du Bailleur.

27° Le Bailleur met à disposition du Preneur une plateforme collaborative permettant de :

- Effectuer directement les demandes d'intervention auprès des prestataires ou des gestionnaires,
- Suivre pas à pas ces demandes, gérer les rendez-vous, et valider les interventions,
- Recevoir directement par email, dans un espace privé et sécurisé, l'ensemble des factures et justificatifs liés au présent Bail,
- Consulter et télécharger les documents administratifs et/ou contractuels : baux, budgets, plans...
- Déposer et stocker des documents à l'attention du Bailleur : Attestation d'assurance, déclaration de sinistre, demande d'autorisation de travaux...

Le Preneur s'engage à effectuer sur ce portail l'ensemble de ses demandes d'intervention techniques suivant le mode opératoire figurant en Annexe 6.

Le Preneur devra compléter la fiche de renseignement locataire, jointe en Annexe 5, afin de désigner les trois intervenants chargés des fonctions suivantes :

- Services généraux : habilité à effectuer l'ensemble des demandes d'intervention liées à la gestion courante de l'immeuble
- Contractuel et commercial : chargé de la relation contractuelle entre le Preneur et le Bailleur
- Comptable : habilité à recevoir les factures de loyers charges et accessoires de loyer dus au titre du présent bail,

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de toute modification dans la désignation des intervenants précités.

Par ailleurs, en vue de faciliter le paiement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre du Bail, le Preneur autorise le Bailleur ou le mandataire de son choix, à lui adresser par voie électronique, dans un espace privé et sécurisé de la plateforme collaborative, l'ensemble des factures liées au présent Bail.

LOYER

I - Le loyer ci-après fixé constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail.

II - Le présent renouvellement est consenti moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de 17 910,32 € (dix-sept mille neuf cent dix euros et trente-deux centimes).

Loyer que le Preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur, en quatre termes égaux, le premier jour de chaque trimestre civil, le premier règlement correspondant à la période de loyer du 1^{er} avril 2019 au 30 juin 2019, en sus des charges, impôts et taxes qui sont également dues à compter du 1^{er} avril 2019.

III - Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement dudit loyer à la TVA en application de l'article 260/2° du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus indiqué sera majoré de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.

IV - Le loyer ainsi défini variera proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), tous les ans à la date anniversaire du bail, et pour la première fois le 1^{er} avril 2020.

De convention expresse, les Parties conviennent que la date d'indexation conventionnelle du loyer est fixée au 1^{er} avril de chaque année. La prochaine indexation aura donc lieu le 1^{er} avril 2020.

Les indices à prendre en considération pour le calcul de l'indexation seront les suivants:

- Pour la première indexation : l'indice de référence sera celui du 3^{ème} trimestre 2018 dont la valeur est 113.45 et l'indice de comparaison, celui du 3^{ème} trimestre 2019 ;

- Pour chacune des indexations annuelles postérieures : l'indice de référence sera l'indice de comparaison de la dernière indexation, et l'indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assurée par tel organisme public ou privé des statistiques choisi par elles d'un commun accord ou, faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Commerce de Paris.

V - A chaque échéance trimestrielle, le Preneur réglera, en même temps que le loyer principal, sa participation à toutes les charges et prestations visées ci-dessus aux paragraphes 17° et 19° des « charges et conditions ». Le Bailleur est expressément autorisé à faire figurer sur la quittance trimestrielle, et à réclamer au Preneur en même temps que le loyer une provision année sur charge égale à 3.420 € TTC (trois mille quatre cent vingt euros) soit 855 € TTC/trimestre.

Le montant de la provision sur charges pourra être modifié chaque année en fonction de l'expérience résultant de l'exploitation de l'immeuble.

Le Bailleur s'engage d'ores et déjà à communiquer au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

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

VI - Le non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer entraînera de plein droit, 10 jours après la réception d'un courrier simple, une mise en demeure préalable faite par courrier recommandé avec avis de réception, d'une part une majoration forfaitaire de 10 % du montant de la quittance, d'autre part un intérêt sur les sommes dues calculé au taux d'intérêt légal, majoré de trois points à compter de la date d'échéance. Enfin, le montant de la quittance pourra être majoré des frais de procédure. Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son mandataire par chèque ou virement.

TRAVAUX D'AMENAGEMENT PRENEUR

Avant tout démarrage de travaux, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur la demande d'autorisation de travaux locatifs (DATL) dont le modèle figure en Annexe 2.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie (i) d'un seul terme de loyer, (ii) des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, (iii) de toutes sommes qui en constituent l'accessoire ou (iv) des frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, ou à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du bail (chacune étant de même rigueur) et un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bailleur pourra résilier de plein droit le Bail, et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

Dès la résiliation du Bail par application de la présente clause :

- le Preneur sera débiteur, de plein droit et jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur, d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à deux (2) fois le loyer mensuel principal en vigueur à la date de la résiliation et augmentée des charges et de tous accessoires dudit loyer ;
- le Preneur supportera l'intégralité des frais liés à la procédure de résiliation.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au bailleur, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

En aucun cas, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du code civil.

CLAUSE PENALE

En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, pour infraction à l'une quelconque des dispositions des présentes, qui sont toutes de rigueur, ou en cas de départ fautif des lieux par le Preneur dans des cas non prévus par les dispositions législatives et réglementaires relatives aux baux commerciaux, et dans cette deuxième hypothèse, même en l'absence de décision judiciaire prononçant la résiliation du bail aux torts du locataire, ce dernier sera tenu de verser au Bailleur une somme égale à six mois de loyers, à titre de clause pénale, sans préjudice de tous loyers et indemnités d'occupation qui seraient dus jusqu'au départ effectif des lieux par le locataire, et sans préjudice de tous autres dommages et intérêts pouvant résulter de l'abus.

Dans les hypothèses prévues au paragraphe ci-dessus, le dépôt de garantie égal à trois mois de loyer, restera acquis au Bailleur, afin d'assurer le paiement partiel de la clause pénale, le solde de la clause pénale égal à trois mois de loyer, devant être réglé par le Preneur

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie, constitué entre les mains du Bailleur au 31 mars 2019, s'élève à la somme de 4 477,58 € (quatre mille quatre cent soixante-dix-sept euros et cinquante-huit centimes) valeur ICC 2T2018.

Cette somme sera conservée par le Bailleur durant toute la durée du bail.

Elle ne sera pas productive d'intérêts.

Il est expressément convenu, qu'en cas de variation de loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, la somme versée à titre de dépôt de garantie, sera augmentée ou diminuée dans la même proportion, de manière à être toujours égale à trois mois de loyers.

Le dépôt de garantie sera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du bail en application de l'article L622.13 du Code de commerce, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, s'il y a lieu.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du preneur, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance en exécution du présent bail, notamment loyer, charges, taxes accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains, et ce à due concurrence.

En outre, en cas de poursuite du bail, le preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

Le dépôt de garantie sera également acquis au bailleur en cas d'acquisition de la clause résolutoire comme il est dit ci-après, comme en cas de résiliation judiciaire du bail ou de congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime.

Il est expressément convenu que l'affectation du dépôt de garantie est prévue de la manière suivante :

1 - Hormis les cas de résiliation du bail aux torts du Preneur, ou de départ fautif ou prématuré des lieux de ce dernier, prévus au paragraphe « CLAUSE PENALE » ci-dessus, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur jusqu'au règlement définitif et entier de tous loyers, indemnités d'occupation, ou remboursement d'éventuelles réparations locatives, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur, à l'expiration du bail et lors de sa sortie définitive des locaux.

2 - Dans le cas de résiliation du présent bail, aux torts du Preneur, pour toute infraction à l'une quelconque des dispositions des présentes, ou en cas de départ fautif des lieux du Preneur dans des cas non prévus par les dispositions législatives et réglementaires relatives aux baux commerciaux, et dans cette deuxième hypothèse, même en l'absence de décision judiciaire prononçant la résiliation du bail aux torts du Preneur, le dépôt de garantie restera acquis définitivement au Bailleur, afin d'assurer le paiement partiel de la clause pénale prévue ci-dessus et égale à six mois de loyers, le Preneur devant en outre être condamné à régler le solde de la clause pénale.

RESPECT DE LA REGLEMENTATION « INFORMATIQUE ET LIBERTE »

En cas d'installation par le Preneur de caméras de vidéosurveillance ou de systèmes d'accès nominatifs avec enregistrement des entrées/sorties, le Preneur s'engage à respecter la réglementation française applicable en la matière. Pour rappel, il appartient au Preneur de respecter la réglementation française applicable en la matière « Loi n°95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relative à la sécurité, décret n° 96-926 du 17 octobre 1996 à la vidéosurveillance pris pour l'application de l'article 10 de la loi n°95-73 du 21 janvier 1995 et loi n°78-17 du 06 janvier 1978 relative à l'information, aux fichiers et aux libertés modifiée par la loi du 06 Août 2004 et la loi LOPSSI du 14 mars 2011 » et il appartient notamment au Preneur de réaliser les diligences suivantes :

- réalisation de la déclaration nécessaire auprès de la commission nationale informatique et libertés « (CNIL) » et le cas échéant d'avoir obtenu les autorisations nécessaires auprès de la CNIL pour ces installations.
- avertissement des usagers de leurs droits d'accès et la méthode pour les exercer notamment par une affiche

ENVIRONNEMENT

- Risques naturels, miniers et technologiques majeurs

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et du Décret du 15 février 2005 modifié par l'arrêté du 19 mars 2013 relatif à l'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs, le Bailleur informe le Preneur qu'à ce jour l'Ensemble Immobilier est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, par un plan de prévention des risques technologiques, et dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat approuvé.

En conséquence, il a été établi par le Bailleur un état des Risques et Pollutions dont une copie figure en Annexe 8.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ce document, vouloir en faire son affaire personnelle et renonce à tout recours à l'encontre du Bailleur.

Par ailleurs, à la connaissance du Bailleur, l'Ensemble Immobilier n'a subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L.128-2 du Code des assurances).

- Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur a fait établir un diagnostic de performance énergétique des Locaux Loués.

Une copie de ce diagnostic figure en Annexe 8.

- Amiante

Le Bailleur déclare qu'il a fait procéder à l'ensemble des investigations requises par les dispositions législatives ou réglementaires et tient à la disposition du Preneur toutes pièces justificatives, notamment dans le cas où la communication de celles-ci serait requise dans le cadre des travaux d'aménagement que celui entendrait réaliser dans les Locaux Loués.

Une copie des fiches récapitulatives du dossier technique amiante figure en Annexe 8.

- Pollution des sols

Conformément aux dispositions des articles L. 125-6 et L. 125-7 du Code de l'environnement modifié par l'article 173 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, le Bailleur informe le Preneur qu'à la date des présentes, il n'a pas été informé de l'adoption d'un secteur d'information sur les sols visé à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement concernant les Locaux Loués.

OBLIGATION D'INFORMATION

Le Preneur s'engage envers le Bailleur à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment fusion, transformation, modification, augmentation/réduction de capital ou extension d'activité et pouvant avoir une incidence sur le Bail. L'information du Bailleur devra intervenir dans un délai de un (1) mois suivant la modification intervenue, permettant si nécessaire l'établissement d'un avenant au Bail afin de constater les modifications intervenues.

Par ailleurs, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, le Preneur s'engage également à transmettre au Bailleur, à première demande de celui-ci, sa liasse fiscale et ses annexes de l'année écoulée.

SUBSTITUTION

Le Bailleur aura la faculté de céder l'Immeuble ou les Locaux Loués à tout moment (que ce soit avant, pendant ou après leur réalisation) et dans ce cas le nouveau propriétaire de l'Immeuble ou les Locaux Loués (selon le cas) sera substitué de plein droit dans le bénéfice du Bail, sans que cette substitution, qui est d'ores et déjà acceptée par le Preneur, apporte novation au Bail.

AUTONOMIE DES CLAUSES

L'invalidité, l'illégalité ou l'impossibilité d'obtenir forcée d'une ou plusieurs stipulations du Bail n'affectera et n'invalidera aucunement la validité, la légalité et la possibilité d'obtenir l'exécution forcée des autres stipulations. Toutefois, les parties conviennent de remplacer la stipulation invalide par une stipulation équivalente, valide et apte à être exécutée.

CONFIDENTIALITE

- a) Le Preneur devra conserver confidentiel et ne pas divulguer (sauf les cas prévus au paragraphe (b) ci-dessous) les termes et conditions du Bail, toutes informations qui lui sont communiquées dans le cadre des opérations prévues au Bail ou les documents visés au Bail, sans le consentement préalable du Bailleur ;
- b) Le Preneur ne pourra divulguer de telles informations que dans la mesure où le Bailleur aura donné son accord préalable et écrit à la divulgation ou si le Preneur est tenu de les divulguer (i) en application de la loi, (ii) pour les besoins d'une procédure devant les tribunaux, (iii) à toute autorité ou organisme de marché, gouvernemental ou de contrôle, (iv) dans la mesure de ce qui est raisonnablement nécessaire aux actionnaires, auditeurs, établissements bancaires, avocats et conseils fiscaux. Dans ces hypothèses, le Preneur devra être immédiatement informé d'une telle divulgation et devra s'assurer que l'ensemble des informations restent confidentielles et sont traitées comme telles.

NOTIFICATIONS

Sauf à ce qu'il en soit autrement stipulé dans le Bail ou aux termes de dispositions légales, toute notification ou communication devra être (i) remise en main propre contre récépissé daté et signé par le destinataire et sera réputée reçue, dans ce cas, à la date apposée par le destinataire sur le récépissé ou (ii) adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et sera réputée reçue, dans ce cas, à la date de première présentation à l'adresse du destinataire ou (iii) transmise par courriel, et confirmée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au plus tard le premier jour ouvré suivant la date du courriel, et sera réputée reçue, dans ce cas, à la date d'envoi du courriel si le courriel est reçu avant 18 heures un jour ouvré, ou le premier jour ouvré suivant cette date si le

courriel est reçu un jour autre qu'un jour ouvré ou après 18 heures un jour ouvré.

Toute notification ou communication pourra également être réalisée par voie d'huissier de justice.

Toute notification devra être adressée aux coordonnées suivantes :

- Bailleur :

Nom du représentant : [REDACTED]

Adresse : [REDACTED]

- Preneur : VAENJ1

Nom du représentant : [**] MITIEUS Nathalie

Adresse : [**] 281 av. Janelchal Leclerc 91300 MASSY

E-mail : [**] [REDACTED]

Les adresses ci-dessus et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiés par l'une ou l'autre des Parties en notifiant à l'autre Partie, dans les conditions précisées au présent Article, la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées. En tout état de cause, l'élection de domicile ne pourra être faite qu'en France Métropolitaine à l'exclusion de toute élection de domicile en dehors de ce territoire.

RENONCIATIONS DIVERSES

Chacune des Parties déclare expressément renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil, tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2016-131 en date du 10 février 2016. Les Parties acceptent en conséquence d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent à demander la résolution du Bail ou une renégociation de ses termes et conditions en ce compris, sa durée ou son loyer, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendraient l'exécution du bail excessivement onéreuses.

Les Parties renoncent par ailleurs au bénéfice des articles 1219, 1220, 1223 et 1226 du Code civil.

TOLERANCES

Toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses ou conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant à tout moment y mettre fin.

ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE

Les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Pour tous litiges relatifs aux présentes qui ne pourraient être réglés à l'amiable, les Parties donnent compétence au Tribunal de situation des Locaux Loués.

DOCUMENTS ANNEXES AU BAIL

Le Preneur déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui sont annexés au Bail et constituent des documents contractuels qui y sont inclus ; leur non-respect sera sanctionné de la même manière que le Bail :

- Annexe 1 : Plan des Locaux Loués
- Annexe 2: Modèle de demande d'autorisation de travaux locatifs (DATL)
- Annexe 3: Etat récapitulatif des travaux réalisés/Etat prévisionnel des travaux à réaliser
- Annexe 4 : Liste des charges, impôts et taxes et Budget prévisionnel
- Annexe 5 : Fiche de renseignement locataire
- Annexe 6: Mode opératoire EchoPark occupant
- Annexe 7 : Déclaration des sinistres indemnisés
- Annexe 8 : Dossier de diagnostic technique

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile : pour le Bailleur à son siège social, pour le Preneur dans les lieux loués.

Fait à MASSY
Lu et approuvé

[Signature]

Pour le Bailleur (1)

En deux exemplaires

Le 13/06/2021

Lu et approuvé

28

Tel: 01.60.10.89.56

Pour le Preneur

SIRET: 821 483 682 00026

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite «Lu et Approuvé»