

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

(articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES

ANF IMMOBILIER, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 27 453 778 euros, inscrite sous le n° 568 801 377 RCS Paris, dont le siège social est à PARIS (8^{ème}), 32 rue Monceau et faisant élection de domicile en son établissement de Marseille (1^{er}), 26 rue de la République, représentée par Monsieur Xavier de Lacoste Lareymondie, Directeur Général, lui-même représenté par Monsieur Eric Costamagno, Directeur Département Commercial et Gestion, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

ci-après dénommée *le Bailleur*

D'une part

ET

Madame Véronique SAINSOUS, épouse BOI, née le 24 mars 1957 à Zinder (Niger), inscrite au RCS de Marseille sous le numéro 378 078 968, domiciliée au 2 place Sadi Carnot, 13001 Marseille, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

ci-après dénommée *le Preneur*

D'autre part

Ci-après désignés ensemble *les Parties*.



PREAMBULE

Par acte sous-seing privé en date du 1^{er} octobre 1996, ci-après dénommé le « Bail de 1996 » (Annexe n°1), la SOCIETE IMMOBILIERE MARSEILLAISE, aux droits de laquelle vient aujourd'hui la société ANF IMMOBILIER, a donné à bail à loyer à usage commercial, à Madame Véronique BOI, les locaux sis au 2 place Sadi Carnot, à Marseille (13001), et désignés ci-dessous :

- 1^{er} magasin gauche s/angle , 1^{er} magasin s/Colbert, 1^{er} étage s/Colbert, cave sous magasin

Par acte d'huissier en date du 28 septembre 2005, le Preneur a fait délivrer au Bailleur une demande de renouvellement du bail de 1996 aux mêmes conditions notamment de prix.

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 7 octobre 2005 , le Bailleur a fait connaître au Preneur son consentement au principe du renouvellement du bail de 1996 mais a entendu porter le loyer à la somme annuelle HT HC de 36 000 euros à compter du 29 septembre 2005.

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 10 avril 2006, le Bailleur a notifié au Preneur le mémoire prévu à l'article R.145-24 du Code de Commerce en vue de la fixation du prix du loyer du bail commercial renouvelé.

Par acte d'huissier en date du 19 juillet 2006, le Bailleur a fait délivrer au Preneur une assignation devant le Juge des Loyers Commerciaux près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, afin de faire fixer le prix du loyer du bail renouvelé, à la somme annuelle de 36 000 euros hors taxe hors charges.

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 9 février 2007, le Preneur a notifié au Bailleur un mémoire en réponse.

Par jugement en date du 10 décembre 2007, Madame le Juge des Loyers Commerciaux a retenu que le bail renouvelé entre les parties a pris effet au 29 septembre 2005 et a fixé le loyer annuel à la somme de 11 189 euros, confirmé par arrêt de la Cour d'appel d'Aix en Provence en date du 15 octobre 2009.

Par acte d'huissier en date du 9 septembre 2008, le Bailleur a fait délivrer au Preneur une demande de révision du loyer conformément aux dispositions de l'article L 145-39 du Code de commerce.

En l'absence d'accord du Preneur, le Bailleur a fait notifier, par l'intermédiaire de son conseil, Maître Rosenfeld (lettre recommandée avec accusé de réception en date du 20 mai



2009), le mémoire prévu aux articles R. 145-24 et suivants du Code de commerce tendant à la fixation du prix du bail révisé.

Par acte d'huissier en date du 2 novembre 2009, le Bailleur a fait délivrer au Preneur une assignation devant le Juge des Loyers Commerciaux près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, afin de faire fixer le prix du loyer du bail révisé, à la somme annuelle de 78 400 euros hors taxe hors charges.

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 9 septembre 2010, le Preneur a notifié au Bailleur un mémoire en réponse.

Après une phase de négociation ayant abouti à des concessions réciproques, les deux parties se sont rapprochées et il a été décidé d'une part de résilier le Bail de 1996 par protocole transactionnel (Annexe n°5), et, d'autre part, de conclure un nouveau contrat de bail portant sur une partie des locaux objet du bail de 1996.

Les Parties sont donc convenues du présent contrat de bail aux conditions particulières et générales qui suivent. En cas de contradiction entre les dispositions des conditions particulières et les dispositions des conditions générales des présentes, les dispositions des conditions particulières prévaudront. Les dérogations aux dispositions des conditions générales contenues dans les dispositions des conditions particulières sont consenties par le Bailleur au Preneur à titre exceptionnel et personnel, en considération de la personnalité du Preneur et de la qualité de son enseigne.

E

VB

TITRE I

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués ci-après désignés dépendent de l'immeuble sis 2 place Sadi Carnot, 13001 Marseille, ci-après dénommé l'immeuble.

Ils comprennent exclusivement :

- un local situé au rez-de-chaussée à usage de magasin d'une surface de 61.40 m²
- un local situé en sous sol à usage de réserves d'une surface de 41.80 m²
- une mezzanine à usage de réserves d'une surface de 35.10 m²

Ainsi que le tout existe, avec ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le Preneur déclarant d'une part parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités, et d'autre part les trouver conformes à l'exercice de son activité, telle que prévue à l'article 2 des conditions particulières, et tels qu'ils résultent enfin des plans ci- annexés.

Ces locaux seront livrés par le Bailleur au Preneur en l'état selon les plans visés (Annexe n°1).

ARTICLE 2 – DESTINATION – ENSEIGNE – CONCURRENCE

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour les besoins de son activité de pharmacie et parapharmacie, à l'exclusion de tout autre activité et de tout autre produit.

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives et la date de prise d'effet du bail est le 1^{er} janvier 2011.

Par dérogation aux dispositions de l'article IV du Titre II « Conditions Générales », le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale par exploit



d'huissier et moyennant un préavis de six mois et conformément aux dispositions de l'article L 145-9 du code de commerce.

ARTICLE 4 – LOYER

Le loyer annuel de base H.T. est de 26 000 € (Vingt six mille euros), TVA en sus, valeur dernier indice ILC publié à la date d'effet du bail.

Toutefois le Bailleur accepte, à titre personnel et exceptionnel, de modifier les conditions financières du bail dans les conditions suivantes :

- Du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2011, le loyer de base est fixé à la somme annuelle hors taxes hors charges de 25 000 €, TVA en sus, valeur dernier indice ILC publié à la date d'effet du bail. Cette somme sera indexée au premier janvier suivant la date d'effet du bail dans les conditions de l'article VI du Titre II « Conditions Générales » ;

Pour l'application du loyer contractuellement convenu de 26 000 €, il sera procédé à son indexation en fonction du taux de variation de l'indice ILC. Seront pris en considération, pour la première indexation, le dernier indice ILC publié à la date d'effet du bail et le dernier indice ILC publié à sa date d'exigibilité. Ce loyer sera ensuite indexé dans les conditions de l'article VI du Titre II « Conditions Générales ».

ARTICLE 5 – DEPOT DE GARANTIE – CAUTIONNEMENT

Par dérogation aux dispositions de l'article VII.A. des « Conditions Générales », le Preneur est dispensé d'avoir à remettre au Bailleur un dépôt de garantie.

Par dérogation aux dispositions de l'article VII.B. des « Conditions Générales », le Preneur est dispensé d'avoir à remettre au Bailleur un cautionnement bancaire.

ARTICLE 6 – DROIT D'ENTREE

Sans objet.

ARTICLE 7 – TRAVAUX DE SEPARATION DES LOCAUX

Les locaux situés au 1^{er} étage, compris dans l'assiette du bail de 1996, ne font pas partie de l'assiette du présent bail.

Les travaux inhérent à la séparation des locaux seront intégralement pris en charge techniquement et financièrement par le Bailleur, sous sa responsabilité et dans les règles de l'art, de telle sorte que seuls les travaux inhérent à la séparation des fluides soient pris en



charge techniquement et financièrement par le Preneur, ceux-ci sous sa responsabilité et dans les règles de l'art.

Le Bailleur donne doré et déjà son accord de principe quant aux travaux de trémie (entre le rez-de-chaussée et le sous-sol) que le Preneur souhaite réaliser, sous réserve d'acceptation du projet définitif du Preneur par le Bailleur. Ces travaux devront être réalisés dans les règles de l'art et dans le respect des réglementations en vigueur. Le Preneur devra justifier au Bailleur de l'accord d'un bureau de contrôle.

ARTICLE 8 – HONORAIRES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

Sans Objet.

ARTICLE 9 – DOCUMENTS SPECIFIQUES

9.1 Le Preneur remet au Bailleur, à la signature du présent bail, une attestation établie par son assureur de souscription à un contrat d'assurance tel que prévu à l'article XIV des « Conditions Générales ».

9.2 Les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Un état des risques figure en annexe.

Le Bailleur déclare, par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble n'est pas situé,

- dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé,
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

9.3. Le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (article L. 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

9.4. Le dossier technique amiante prévu par l'article R. 1334-26 du Code de la santé publique figure en annexe.

9.5. Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb prévu par les articles L.1334-5 à L.1334-8 du Code de la Santé Publique figure en annexe.



ARTICLE 10 – ANNEXES

Les annexes des présentes sont :

- Annexe 1 : Plan des locaux loués
- Annexe 2 : Etat des risques naturels et technologiques
- Annexe 3 : Dossier technique amiante et Constat des Risques d'Exposition au Plomb
- Annexe 4 : Cahier des charges Devantures
- Annexe 5 : Protocole transactionnel de résiliation du Bail de 1996



TITRE II

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE I - BAIL

Destination des locaux

Le Bailleur donne, par les présentes, à bail à loyer, à usage commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce, des dispositions des articles D.145-1 à D.145-19 et celles des articles R.145-1 à R.145-33 du Code de commerce, et des dispositions du décret 53-960 du 30 septembre 1953 non encore codifiées, au Preneur, qui accepte et déclare les bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature du présent bail, les locaux dont la consistance, la désignation et la destination sont établies et précisés dans le corps du présent bail, tel qu'ils existent avec tous leurs accessoires et dépendances, pour la durée et aux conditions particulières et générales des présentes, y inclus l'exposé préalable.

L'ensemble des conditions, clauses et charges et du présent bail sera applicable tant pendant la durée dudit bail que de ses éventuels renouvellements ou prorogations.

Aucun fait de tolérance du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du présent bail, de la loi ou des usages, sauf en cas de consentement préalable, express et écrit du Bailleur.

Société en cours de formation

Le Preneur, s'il agit pour le compte d'une société en cours de formation, s'engage, dans un délai de deux mois à compter du jour de la signature du bail, à justifier auprès du Bailleur de l'immatriculation au Registre du Commerce de ladite société.

A défaut, le bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur agissant en son nom personnel, et il en demeurera le seul titulaire si mieux n'aime le Bailleur faire jouer la clause résolutoire passé le délai d'un mois d'une mise en demeure visant ladite clause restée infructueuse, d'avoir à justifier de la création de sa société.

Dans tous les cas, le Preneur se porte fort, vis à vis du Bailleur, de la reprise des engagements résultant du présent bail par la société en cours d'immatriculation.

Solidarité - Indivisibilité

En cas de pluralité de preneurs, il y aura indivisibilité et solidarité entre preneurs, dans les droits et obligations résultant des dispositions du présent bail.





La dénomination « le Preneur » s'applique pareillement qu'il s'agisse de personnes physiques ou de personnes morales, ou même de mandataires (en cas de représentation), sans que, en cas de pluralité dans les parties, cette dénomination au singulier puisse nuire au caractère solidaire des obligations qui leur incombent.

En cas de décès des preneurs ou de l'un d'eux, il y aura solidarité et indivisibilité entre leurs héritiers et représentants du de cujus, tant pour le paiement du principal des loyers que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail, et lesdits héritiers et représentants supporteront les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

En cas de pluralité de locaux (magasin, bureau, réserve, appartement, ...) objet du présent bail, la location sera considérée comme indivisible et ayant un caractère commercial pour le tout.

ARTICLE II - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Le Preneur s'engage à respecter les clauses du présent article, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, sous peine d'application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales.

II.1. La désignation des lieux loués figure au **titre I « Conditions Particulières »**. Les termes « immeuble » ou « bien », utilisés dans le corps du présent bail, s'appliquent à l'ensemble des biens compris dans la désignation visée par l'article 1^{er} des conditions particulières.

Le Preneur s'interdit d'occuper ou d'encombrer tout ou partie de locaux non inclus dans la désignation des lieux loués.

Le plan des lieux tel qu'annexé aux présentes est considéré comme étant l'exacte description de la surface des lieux loués et de la répartition ou de l'affectation des différentes pièces. Il fera foi dans le cadre d'une procédure en violation de l'obligation de respecter la destination des lieux loués.

La surface du local pourra varier en plus ou en moins dans la limite de 5 %, sans que cela puisse avoir une incidence sur le montant du loyer, ce que le Preneur accepte expressément.

Dans l'hypothèse où la surface de vente du local résultant du mesurage définitif serait inférieure ou supérieure de plus de 5% à la surface stipulée aux conditions particulières, il sera procédé à un ajustement du loyer afin que celui-ci corresponde au résultat dudit mesurage, la tolérance de 5% ne constituant plus alors une franchise pour le calcul de l'ajustement.

Le Preneur s'engage pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels ou prorogations, à exploiter la totalité des m² vente qui lui ont été attribués tels qu'ils apparaissent dans le dossier d'aménagement qu'il a remis au Bailleur.

II.2. Le Preneur déclare qu'il a pu procéder à plusieurs visites préalables et attentives des lieux loués, accompagné de tous sachants, conseils, experts ou professionnels choisis et missionnés



par lui et qu'il a pu, ainsi, effectuer toute étude juridique, environnementale et tout contrôle des éléments et équipements techniques constitutifs desdits locaux.

Le Preneur est satisfait de l'état des lieux loués tels qu'ils sont définis aux conditions particulières et tels qu'ils se trouvent et ne pourra donc exiger du Bailleur ou de ses mandataires, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, ni travaux de réfection (en ce compris notamment les travaux de réfection globale du système de chauffage et de l'installation électrique), de finition, de réparation ou de remise en état et aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires (notamment en matière de sécurité).

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, sous peine de résiliation de bail.

II.3. L'obligation de délivrance du Bailleur est, de convention entre les parties, limitée à la remise des locaux dans l'état où ils se trouveront à la livraison et tels qu'ils sont définis aux conditions particulières, ce qui est accepté par le Preneur.

Cette obligation de délivrance suppose une mise à disposition du local, dès le début du bail, conforme aux prévisions contractuelles, en permettant uniquement l'affectation prévue à l'origine.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités visées ci-dessus n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives (règles d'urbanisme, plan d'occupation des sols, ...) éventuellement nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'utilisation des lieux loués pour l'exercice des activités du Preneur, le Bailleur ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

II.4. La date de livraison des lieux loués est prévue au **titre I « Conditions Particulières »** ci-avant.

II.5. Sans objet.

II.6. Sans objet.

II.7. Les lieux loués forment un tout unique et indivisible au profit du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE III - DESTINATION DU BAIL – ENSEIGNE – EXCLUSIVITE

Le Preneur s'engage à respecter les clauses du présent article, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, sous peine d'application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales.



III.1. Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour les besoins de l'activité visée au **titre I « Conditions Particulières »** ci-avant, sous peine de résiliation du présent bail conformément aux dispositions de l'article 1728 du code civil.

Les éventuels locaux accessoires aux surfaces de vente (locaux techniques, réserves, etc.) devront être utilisés conformément à leur destination sous peine de résiliation du présent bail conformément aux dispositions de l'article 1728 du code civil.

Le Preneur ne pourra donc, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, ni la nature du commerce exploité dans les lieux loués. La destination est stipulée à l'exclusion de toute autre et sans que le Preneur puisse modifier cette activité en procédant à des substitutions ou des additions d'activités ou de produits.

En cas de pluralité d'activités autorisées, le Preneur est tenu d'exploiter la totalité des activités autorisées, sous peine de résiliation du présent bail.

Dans l'hypothèse où le Preneur souhaiterait exercer des activités connexes, complémentaires ou incluses, il sera fait application des dispositions de l'article L. 145-47 du code de commerce.

III.2. Toute forme de solderie permanente, dégriffe, « discount » ou similaire, même dans le cadre de l'activité ci-dessus convenue, est interdite.

Il lui est, par ailleurs, interdit de pratiquer des liquidations de stock sauf autorisations administratives expresses, requises par la réglementation en vigueur et dont le Preneur devra justifier au Bailleur.

Toute vente aux enchères, même après décès ou cessation d'activité du Preneur, même sur décision de justice, pour motifs divers (fermeture du magasin, procédure collective ou autre, ...) est interdite dans ces mêmes locaux sauf dérogation du Bailleur ou de son représentant. De même, tout démarchage de clientèle dans les parties à usage commun ou de racolage et toute distribution de tract, de publicité ou d'objets, même ponctuels, sont strictement prohibés.

Le Preneur ne pourra faire aucun étalage en dehors du magasin, tel que désigné à l'article 1^{er} des conditions particulières, et ne pourra laisser séjourner aucun objet sur le trottoir.

III.3. Les activités du Preneur dans les lieux loués devront être exercées sous l'enseigne visée au **titre I « Conditions Particulières »** ci-avant.

Cette enseigne constitue un élément contractuel non dissociable de la définition de l'activité exercée dans les lieux loués.

Le Preneur s'engage à maintenir cette enseigne pour l'ensemble de ses activités pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements.

Toutefois, en cas de cession par le Preneur de son fonds de commerce ou dans toute autre hypothèse résultant du caractère d'ordre public du statut des baux commerciaux, l'enseigne

E

VB

pourra être modifiée à condition que les lieux loués soient utilisés sous une nouvelle enseigne de notoriété équivalentes à celle du Preneur, et que les produits exploités soient de niveau de gamme et de qualité équivalents à ceux du Preneur, et à condition que le changement concerne la totalité des magasins du Preneur exploités en France.

III.4. La mention de la destination des lieux loués prévue par l'article 2 des conditions particulières ne vaut pas garantie du Bailleur que les autorisations administratives nécessaires, et notamment les exigences de la commission de sécurité, seront délivrées pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité autorisée dans ce bail.

III.5. Le Bailleur se réserve le droit de louer les autres locaux des immeubles visés au Préambule pour toute activité commerciale, même identique à celle prévue ci-dessus, le Preneur ne pouvant se prévaloir d'une quelconque exclusivité.

Le Preneur ne pourra donc exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du Bailleur, en ce qui concerne soit la propre activité du Bailleur, soit celle des autres locataires des immeubles possédés par le Bailleur. Le Bailleur se réserve donc le droit de louer ou de vendre sans garantie pour le Preneur, un ou plusieurs autres locaux des immeubles possédés par le Bailleur, et ce quelle que soit l'activité envisagée par l'acquéreur ou le locataire.

ARTICLE IV - DUREE

Le présent bail est consenti pour la durée et à partir de la date visées au **titre I « Conditions Particulières »** ci-avant.

Les éventuels renouvellements successifs interviendront chacun pour une période de 9 années.

ARTICLE V - LOYER

V.A. Fixation du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal de base visé au **titre I « conditions particulières »** ci-dessus.

Ce loyer s'entend hors taxes, charges et accessoires.

V.B. Exigibilité

Ce loyer outre les charges, taxes et accessoires sera payable par mois civil d'avance, au domicile du Bailleur ou de son mandataire et pour la première fois au 1^{er} octobre 2010, le premier terme étant calculé prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du mois civil alors en cours.

L'adresse de facturation devra être communiquée par le Preneur au Bailleur lors de la signature du présent contrat.



V.C. Modalités de paiement

Le loyer et ses accessoires sont payables par prélèvement au profit du Bailleur sur le compte bancaire ouvert au nom du Preneur, dont les coordonnées et l'autorisation de prélèvement sont remises au Bailleur au jour de la signature du présent bail.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant lui sera notifié par le Bailleur au moins quinze jours à l'avance.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales.

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

Le mode de règlement par prélèvement bancaire présente un caractère impératif.

Toutefois, si, après défaut de paiement des loyers et accessoires dus dans les termes du présent bail et notification d'une sommation ou d'une mise en demeure, des délais étaient accordés au Preneur pour se libérer, les règlements qui en découlent à chacune des échéances devront, par dérogation expresse, être effectués par chèque ou virement bancaire.

V.D. Loyer du bail renouvelé

Sans objet.

V.E. Droit d'option – Droit de repentir

Il est expressément convenu que le Bailleur et le Preneur pourront exercer leur droit d'option dans les conditions prévues à l'article L 145-57 du Code de Commerce et que le Bailleur pourra exercer son droit de repentir dans les conditions de l'article L 145-58 du même code.

Dans l'hypothèse où le Preneur bénéficierait d'un droit au maintien dans les lieux loués conformément aux dispositions de l'article L.145-28 du Code de Commerce par suite d'un congé comportant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, le Preneur informera le Bailleur, quinze jours avant de s'engager, de son intention de quitter les lieux loués 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.

V.F. Loyer variable additionnel

Sans objet.



ARTICLE VI - INDEXATION – REVISION

Le loyer de base fera l'objet d'une indexation de plein droit et sans formalité, le premier janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier suivant la date d'effet du bail en fonction de la variation de l'indice ILC.

Les indices de référence seront :

- . pour la première indexation, le dernier indice publié à la date d'effet du bail et le dernier indice publié au 1^{er} janvier suivant la date d'effet du bail,
- . pour chacune des indexations annuelles ou postérieures, les indices seront respectivement l'indice pris en compte à l'occasion du précédent réajustement et le dernier indice publié à la date d'indexation.

En cas de cessation de la publication de cet indice, les parties conviennent de se référer à l'indice de substitution et, à défaut, à l'indice le plus approchant qui, en cas de désaccord entre elles, sera déterminé par un expert désigné sur simple ordonnance de référé rendu par le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

La présente clause d'indexation revêt un caractère automatique, s'agissant d'une indexation contractuelle distincte de la révision légale prévue par l'article L. 145-38 du Code de commerce, qui demeurera applicable, concurremment avec celle spécialement prévue par l'article L. 145-39 du même code, chaque fois que le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

Les parties conviennent que le loyer indexé ne pourra pas être ramené à un montant inférieur à celui du loyer de base visé aux conditions particulières.

Un quelconque retard dans la publication de l'indice ne fera pas obstacle à la prise d'effet tant de l'indexation annuelle que de l'éventuelle demande de révision prévue par l'article L. 145-38 du Code de commerce. Le loyer continuera alors d'être payé à son ancien montant et, dès que l'indice sera publié, le loyer sera rétroactivement réajusté ce, à compter de la date d'indexation ou de la date fixée dans la demande dans le cadre de la révision prévue par l'article L. 145-38 du Code de commerce. Le supplément de loyer ainsi déterminé sera alors exigible immédiatement et automatiquement, sous forme de rappel de loyer adressé au Preneur.

ARTICLE VII - DEPOT DE GARANTIE – CAUTIONNEMENT

A défaut de stipulation contraire du titre I des présentes, le Preneur remettra au Bailleur le dépôt de garantie prévu à l'**article VII.A** ci-dessous à l'exclusion de la caution prévue à l'**article VII.B**.

VII.A. Dépôt de garantie



VII.A.1. Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du présent bail et de ses annexes et notamment le paiement de toutes sommes dues, à quelque titre que ce soit, aux termes du bail, le Preneur remet au Bailleur au jour de la signature du présent bail, une somme correspondant à trois mois de loyer HT, qui le reconnaît et lui en donne valablement quittance.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, sera restitué au Preneur dans les six mois de la fin du bail ou de la remise des clés (fin de jouissance) si celle-ci est postérieure, après déduction de toutes les sommes dues par le Preneur en ce y compris le coût des réparations locatives et indemnités d'occupation.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges ou autres accessoires avec le dépôt de garantie.

VII.A.2. Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de bail pour le règlement de sommes dues en vertu du présent bail, le Preneur devrait reconstituer ledit dépôt à première demande de la part du Bailleur, sous sanction de la clause résolutoire.

VII.A.3. Cette somme sera par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de la modification du montant du loyer, de façon à rester toujours égale à trois mois de loyer HT augmenté du variable additionnel.

VII.A.4. En cas de résiliation judiciaire ou de jeu de la clause résolutoire du présent bail, la somme versée à titre de dépôt de garantie par le Preneur restera acquise au Bailleur, à titre de clause pénale et sans préjudice de tous autres dommages intérêts, s'il y a lieu.

VII.A.5. En cas de procédure collective du Preneur, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera acquise au Bailleur par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour de l'ouverture de la procédure collective, à due concurrence. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail aura pour conséquence la reconstitution du dépôt de garantie.

VII.B. Cautionnement

VII.B.1. Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du présent bail et de ses annexes et notamment le paiement de toutes sommes dues, à quelque titre que ce soit, aux termes du bail, le Preneur a remis ce jour au Bailleur un cautionnement bancaire solidaire dont une copie figure en annexe.

VII.B.2. L'acte de cautionnement sera restitué au Preneur à son départ des lieux loués, dès que toutes les sommes, de quelque nature que ce soit, dues par le Preneur au titre du bail auront été intégralement payées au Bailleur.

VII.B.3. Tous les frais auxquels pourrait donner lieu l'exécution par la caution de ses engagements et obligations au titre des contrats de cautionnement mentionnés ci-dessus, y compris les frais de procédure, frais et honoraires d'avocat et de conseil seront intégralement



supportés par le Preneur qui s'oblige à les payer ou à les rembourser au Bailleur au cas où celui-ci en aurait fait l'avance.

VII.B.4. La cession, la mutation ou le renouvellement du présent bail ne pourront être opérées que moyennant le renouvellement du cautionnement ci-dessus.

ARTICLE VIII - OBLIGATION D'EXPLOITER ET RESPECT DE LA DESTINATION

Sous peine d'application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales, le Preneur s'engage, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, notamment à :

VIII.1. Tenir les lieux loués constamment ouverts et achalandés, et à exploiter personnellement la totalité des activités autorisées, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des parties, dans l'intégralité des lieux loués, sans pouvoir cesser son activité sous aucun autre prétexte que celui de la fermeture hebdomadaire, des congés annuels et des jours d'inventaire.

VIII.2. Tenir constamment garnies toutes les vitrines des lieux loués et en assurer l'éclairage dès la tombée de la nuit, sauf à observer les prescriptions administratives.

VIII.3. Demeurer immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés ou au répertoire des métiers pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations. Le Bailleur pourra dénier le bénéfice du statut pour défaut d'immatriculation du Preneur évincé, quand bien même la radiation interviendrait postérieurement à la date d'expiration du bail. La condition d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés devait être remplie à la date de délivrance du congé ou de la notification de la demande de renouvellement de bail, ainsi qu'à la date d'expiration du bail, mais également pendant le cours de la procédure en fixation du montant du loyer du bail renouvelé ou du montant de l'indemnité d'éviction. En cas de pluralité de preneurs (en ce compris des époux co-titulaires du bail), l'ensemble des copropriétaires indivis du fonds de commerce devra avoir la qualité d'exploitants du fonds de commerce et chacun d'entre eux devra être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés ou au répertoire des métiers, à défaut tous perdront le bénéfice du statut.

VIII.4. Maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, éclairés et climatisés ou chauffés.

VIII.5. Exploiter les lieux loués en bon père de famille, conformément aux usages du commerce et s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux occupants de l'immeuble ou au voisinage.

Le Preneur s'interdit d'occuper ou d'encombrer tout ou partie des locaux non inclus dans la désignation des loués, tel que définie à l'article 1^{er} des conditions particulières.



En toute hypothèse, le Preneur devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, aux autres occupants ou propriétaires de biens et équipements de l'immeuble afin que, de manière générale, ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Conformément aux articles 1719 et 1725 du Code civil, le Bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de faire jouir paisiblement le Preneur de la chose louée pendant la durée du bail. Toutefois, le principe de cette garantie ne s'appliquera pas lorsqu'il s'agira d'actes reprochés aux voisins qui ne se rattachent en rien à la jouissance des locaux, mais résultent de rapports de mauvais voisinage (troubles anormaux de voisinage).

VIII.6. Tenir les lieux loués toujours garnis de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises, lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions clauses et charges du présent bail. Le Preneur s'engage à maintenir le matériel introduit dans les lieux loués en état permanent d'utilisation effective.

VIII.7. Ne pas changer, sous aucun prétexte, la destination des lieux loués, ni la nature du commerce exploité dans les lieux loués, ni adjoindre d'activités nouvelles, même connexes ou complémentaires, sans avoir obtenu préalablement l'autorisation expresse et écrite du Bailleur ou suivi la procédure prévue par les articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.

Dans le cas où l'exercice d'une activité accessoire serait autorisé, celle-ci ne pourra en aucun cas excéder 20% du volume du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les lieux loués.

VIII.8. Se conformer scrupuleusement à l'ensemble des règles de droit applicables aux lieux loués, en particulier (sans que cette liste soit limitative) en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les règles définies par l'APSAI, les établissements recevant du public (ERP), les prescriptions du permis de construire, les prescriptions des pompiers, et effectuera à ses frais tous travaux nécessaires afin de respecter lesdites lois, réglementation, prescriptions et contraintes, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations précitées, à toutes les prescriptions, réclamations ou injonctions qui pourrait émaner des autorités compétentes en vertu des textes en vigueur ou à venir, concernant notamment les lieux loués, les modalités de leur occupation et les travaux nécessaires pour les mettre en conformité aux normes devenues applicables, étant rappelé que le Bailleur ne garantit pas la conformité des lieux à l'activité que souhaite y exercer le Preneur qui les accepte en l'état.

Il est donc convenu qu'au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des lieux loués, toutes charges et conséquences de cette modification seront intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

Il est également convenu que ne constitue pas un cas de force majeure, la décision administrative de fermeture du fond consécutive aux agissements délictueux du Preneur, ou de toute personne



dont le Preneur a la garde ou la surveillance, bien que cette décision rende impossible l'exécution de l'obligation contractuelle d'exploitation des locaux.

VIII.9. Se conformer au règlement de copropriété éventuellement applicable ou au règlement intérieur éventuel de l'immeuble et aux modifications éventuelles que le Bailleur se réserve le droit d'y apporter discrétionnairement afin d'assurer les meilleures conditions d'utilisation et de conservation de celui-ci.

VIII.10. S'assurer personnellement et de manière appropriée, de la surveillance, de la sécurité et du gardiennage des lieux loués, le Bailleur n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre.

ARTICLE IX - LOCATION-GERANCE - SOUS-LOCATION - CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE - CESSIION OU APPORT DU FONDS

IX.A. Exploitation – Location-gérance

Le Preneur devra exploiter personnellement l'intégralité des lieux loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, même partiellement, même à titre gratuit ou précaire, sauf prescriptions légales.

Il ne pourra donner son fonds de commerce en location-gérance, sauf accord préalable exprès et écrit du Bailleur sur le projet de contrat notifié par le Preneur, le refus du Bailleur n'ayant pas à être motivé.

Le contrat de location-gérance devra contenir une clause par laquelle le locataire-gérant ne peut invoquer aucun droit ou aucune garantie envers le Bailleur.

En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce accordée par le Bailleur, la location-gérance devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel dont il devra être justifié.

Un exemplaire original enregistré en sera remis sans frais au Bailleur dans le mois de la signature, le Preneur étant par ailleurs tenu de respecter les règles de l'article 1690 du code civil.

En cas de location-gérance réalisée sans l'accord du Bailleur, peu important qu'elle soit qualifiée d'occupation des lieux par un tiers, le bail pourra être résilié à la simple constatation de l'infraction par constat d'huissier et sans mise en demeure préalable.

IX.B. Sous-location – Convention d'occupation précaire

Toute convention d'occupation précaire tant du corps principal des lieux loués que de tout autre local accessoire, est interdite. Le bail pourra être résilié à la simple constatation de l'infraction par constat d'huissier et sans mise en demeure préalable.



Toute sous-location, même temporaire, totale ou partielle, des lieux loués est interdite, sauf accord préalable exprès et écrit du Bailleur, le refus du Bailleur n'ayant pas à être motivé.

En cas de sous-location réalisée sans l'accord du Bailleur, peu important qu'elle soit qualifiée d'occupation des lieux par un tiers, le bail pourra être résilié à la simple constatation de l'infraction par constat d'huissier et sans mise en demeure préalable.

En cas de sous-location acceptée par le Bailleur, ce dernier sera appelé à concourir à l'acte de sous-location, au moins quinze jours à l'avance, la convocation devant contenir le projet définitif d'acte de sous-location rédigé par un juriste professionnel (notaire ou avocat), l'identité du sous-locataire et, si ce dernier est une société, ses statuts, un extrait Kbis datant de moins d'un mois, ses derniers comptes, l'identité de ses actionnaires, la répartition de son capital et l'identité de la personne contrôlant le sous-locataire.

L'acte de sous-location devra contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare s'obliger solidairement du paiement des loyers, charges et autres taxes, ou indemnités d'occupation, et à l'entière exécution du présent bail, de manière à ce que le Bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice des droits qu'il aura de poursuivre le Preneur, sans discussion préalable du sous-locataire.

La sous-location devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel dont il devra être justifié.

Un exemplaire original enregistré en sera remis par acte extra judiciaire, sans frais au Bailleur, dans le mois de la signature, pour lui servir de titre exécutoire direct ; le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du code civil.

Dans l'hypothèse où les dispositions de l'article IX.B ne seraient pas respectées, l'accord du Bailleur au projet de sous-location sera caduc.

IX.C. Cession

La cession du présent bail seule est interdite, sous peine d'application des dispositions de l'article XVII des conditions générales.

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, et après avoir obtenu l'accord préalable, exprès et écrit du Bailleur qui ne pourra le refuser que pour des motifs sérieux et légitimes.

La faculté reconnue au Preneur de céder son droit au bail à l'acquéreur de l'intégralité du fonds de commerce ne vaut que :

- pour la totalité des locaux : la cession partielle est expressément interdite ;
- dans la mesure où le cessionnaire poursuit l'exploitation du même fonds et avec la même activité.





La cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de l'intégralité du fonds de commerce devra donc comprendre l'intégralité des activités exercées par le Preneur dans les lieux loués conformément aux présentes, en ce compris l'enseigne, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession, au moins quinze jours à l'avance, la convocation devant contenir le projet définitif d'acte de cession rédigé par un juriste professionnel (notaire ou avocat), l'identité du cessionnaire et, si ce dernier est une société, ses statuts, un extrait Kbis datant de moins d'un mois, ses derniers comptes, l'identité de ses actionnaires, la répartition de son capital et l'identité de la personne contrôlant le cessionnaire.

La cession du présent bail devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel dont il devra être justifié.

Un exemplaire original enregistré en sera remis par acte extrajudiciaire, sans frais au Bailleur, dans le mois de la signature, pour lui servir de titre exécutoire direct ; le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du code civil.

Les conditions de la cession et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions de fonds de commerce quelles qu'en soient la forme et les modalités, notamment cession judiciaire, amiable ou par adjudication, cession onéreuse ou à titre gratuit. Les dispositions du présent article s'appliqueront à tous les cas de cession, y compris l'apport du droit au bail à une société civile ou commerciale. Le Preneur ne peut donner en gage ou déléguer le droit au bail qu'avec l'accord préalable, exprès et écrit du Bailleur.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du projet de contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord, et avant toute régularisation, ledit projet.

Toute cession ne pourra valablement intervenir que si :

- (i) le cédant a respecté ses obligations résultant des présentes et notamment a strictement respecté les stipulations du présent **article IX.C** et a réglé au Bailleur, préalablement ou simultanément au transfert, toutes les sommes dont il lui serait redevable à quelque titre que ce soit,
- (ii) le cessionnaire a versé au Bailleur le montant du dépôt de garantie préalablement ou simultanément à la cession ou, le cas échéant, à remis au Bailleur à la même date un acte de cautionnement émanant d'une banque européenne de premier plan ayant un établissement en France se substituant à l'acte de garantie fourni par le Preneur.

La cession de fonds de commerce n'emportera pas cession de la créance d'indemnité d'éviction due au cédant et du droit au maintien dans les lieux que celui-ci tire de l'article L. 145-28 du Code de commerce.



IX.D. Droit de préférence du Bailleur en cas de cession du fonds de commerce

En cas de cession du fonds de commerce du Preneur, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence sur ce fonds.

En conséquence, tout agrément de principe qui pourrait être donné par le Bailleur à un projet de cession de fonds de commerce ne dispensera en aucun cas le Preneur de respecter les dispositions ci-après énoncées relatives à ce droit de préférence et ne deviendra définitif qu'après leur accomplissement, sauf exercice de ce droit par le Bailleur.

Le Preneur devra signifier au Bailleur tout projet d'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant, à peine de nullité de cette signification :

- (i) le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix et les modalités de paiement, l'identité de la personne contrôlant l'acquéreur,
- (ii) et, d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour sa signature.

La réalisation de la cession ne pourra intervenir moins d'un mois après cette signification.

Toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la signification devra faire l'objet d'une nouvelle signification au Bailleur par acte extrajudiciaire, celui-ci disposant alors d'un nouveau délai d'un mois pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

Il est convenu entre les parties que cette signification vaudra, pendant un délai d'un mois, offre de vente aux conditions qui y seront contenues, et dès que le Bailleur aura manifesté son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1, du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette signification et dans les mêmes formes, d'informer le Preneur, de sa décision d'user à son profit, ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer, de son droit de préférence et d'acquérir aux mêmes conditions.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la signification de la décision du Bailleur.

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

En cas de violation par le Preneur de la clause réservant un droit de préemption au Bailleur en cas de vente de son fonds de commerce, non seulement la cession sera inopposable au Bailleur, mais également le présent bail sera résilié de plein droit, le Preneur ayant gravement contrevenu à ses obligations contractuelles.



ARTICLE X - CHARGES – IMPOTS – TAXES

X.A. Charges de l'immeuble dont dépendent les locaux loués

X.A.1. Le loyer convenu a été déterminé en considérant qu'il sera perçu par le Bailleur net de toutes charges d'entretien et de réparations, de réfections des lieux loués, qui sont à la charge exclusive du Preneur.

En conséquence, toutes les charges d'entretien, de maintenance (notamment par le canal de prestataires extérieurs), de réparation, de réfection et de remplacement s'il y a lieu, ou encore l'évolution des normes applicables, des équipements collectifs de l'immeuble, et des installations techniques et des chaudières seront supportées par le Preneur à hauteur de sa quote-part.

Ainsi, seront notamment supportés par le Preneur, s'il y a lieu :

- a. les frais de nettoyage, d'entretien locatif, d'entretien nécessité par l'activité du Preneur et toutes les réparations dites locatives, sauf les grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil,
- b. les primes des polices d'assurances visées à l'article XIV des conditions générales,
- c. l'impôt foncier et généralement les taxes locales ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'immeuble,
- d. les frais de ravalement de l'immeuble, même si le ravalement fait suite à une injonction municipale,

X.A.2. La quote-part des charges communes à l'immeuble incombant au Preneur est actuellement calculée à partir de la valeur cadastrale des différents lots loués au Preneur par rapport à la valeur cadastrale de l'ensemble des lots de l'immeuble. Un état descriptif de division de l'immeuble établi par un géomètre est en cours de réalisation aux frais du Bailleur. Dès que cet état descriptif de division de l'immeuble sera effectif, les charges seront alors réparties en fonction des tantièmes tels qu'ils résulteront de l'état de division.

X.A.3. Ces charges font l'objet d'une provision mensuelle, calculée sur la base des charges de l'année précédente, payable d'avance lors du paiement de chaque terme de loyer, et d'une régularisation annuelle.

Elles sont exigibles à compter du 1^{er} octobre 2010.

X.B. Charges privatives

Le Preneur paiera lui-même le coût de ses consommations d'eau, de chauffage, d'électricité et, éventuellement, de gaz, selon les indications de ses compteurs ou du compteur divisionnaire, ou au prorata de sa quote-part de charges, ou selon le mode de répartition prévu



par le règlement de copropriété, s'il en existe un. Il les remboursera au Bailleur pour le cas où celui-ci en aurait fait l'avance pour son compte.

Il s'acquittera, également, ponctuellement de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, ORGANIC, etc...), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds.

Il supportera les dépenses d'entretien, de réfection, de remplacement de ses installations techniques privatives, les dépenses de nettoyage des lieux loués, ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution. Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications, et laissera traverser les lieux loués par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire.

X.C. T.V.A, impôts et taxes, charges de ville et de police

Le loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée, le Bailleur ayant opté pour le régime de la TVA.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer et des charges et taxes refacturées, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, pour une raison quelconque, le présent bail devait être légalement assujetti à une autre taxe, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

Le Preneur règlera par ailleurs, et devra en justifier à la première demande du Bailleur, les taxes et redevances de toute nature le concernant personnellement et relatives à l'activité exercée, et remboursera au Bailleur, dans les charges, toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer au titre des lieux loués, quand bien même il en serait le redevable légal, et quand bien même tel seuil de déclenchement d'une taxe ne serait pas atteint par la seule consistance des lieux loués, et notamment la taxe foncière, la taxe d'écoulement des égouts, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe sur les bureaux, les commerces et entrepôts, qui seront appelés séparément.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur, et à première demande, toutes augmentations ou substitutions d'impôts, contributions et taxes, pouvant être créées, quand bien même ces contributions, taxes et impôts seraient légalement mis à la charge du Bailleur, le tout de telle sorte que le loyer demeure net de toutes taxes pour le Bailleur.



Le Preneur devra satisfaire, et en justifier à la première du Bailleur, à toutes les charges de ville, de police, et de voirie, le tout de telle manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE XI - REGLES D'OCCUPATION DES LIEUX LOUES

Sous peine d'application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales, le Preneur s'engage, pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels prorogations ou renouvellements, notamment à :

- XI.1 Se conformer toujours aux dispositions du règlement de l'immeuble éventuellement modifié, s'il en existe, du règlement de copropriété, s'il en existe, à toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (si l'immeuble est en copropriété).
- XI.2 Se soumettre aux prescriptions légales applicables à son activité et faire son affaire personnelle de toutes les autorisations et obligations y afférentes, à l'exclusion de l'autorisation de la Commission Départementale d'Equipeement Commercial.
- XI.3 Ne pas placer d'enseigne, d'écriteau, de plaques d'identification, de stores, de câbles, d'antenne ou de parabole, ni peindre d'inscriptions, sans l'autorisation écrite du Bailleur, le Preneur n'ayant aucun droit sur les façades, allées, halls, piliers, escaliers, ainsi que sur toute autre partie commune de l'immeuble ; dans tous les cas, se conformer à l'harmonie générale de l'immeuble.
- XI.4 Ne pas surcharger les planchers au-delà de leur résistance normale et, en cas de doute, à faire procéder à toute vérification préalable à cet effet.
- XI.5 Déposer les ordures à l'endroit et aux heures indiqués à cet effet. Il devra en outre faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets et des emballages. L'évacuation des ordures, déchets et emballages ne pourra jamais se faire par les couloirs ou parties communes de l'immeuble, de même que les livraisons, ces opérations devant se faire par l'accès des lieux loués sur la rue.
- XI.6 Ne faire dans les lieux loués aucune construction, ni démolition, aucun percement de mur, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution sans le consentement préalable exprès et écrit du Bailleur.
- XI.7 Ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité de l'immeuble ; le Preneur ne devra apporter dans l'immeuble (ni dans les immeubles mitoyens ou voisins) aucun trouble de jouissance.
- XI.8 Jouir des lieux à l'exemple d'un bon père de famille et suivant la destination qui leur est donnée par le présent Bail. Le Preneur ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués.



Le Preneur ne devra causer aucun trouble considéré comme trouble de voisinage au sens de la jurisprudence : cela inclut notamment le bruit, mais aussi les odeurs, le dégagement de fumées, etc.

Le Preneur devra donc notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs et les fumées, et pour empêcher l'existence d'animaux et insectes nuisibles tels que rats, souris, cafards, punaises, termites, etc. ...

Le Preneur devra exercer une surveillance sur son personnel et veiller à sa bonne tenue.

Le Preneur ne devra effectuer aucun dépôt, même temporaire, de marchandises ou objets quelconques dans l'entrée, dans la cour, dans les escaliers ou autres lieux communs.

Le Preneur s'interdit de déposer, exposer ou laisser des marchandises ou objets devant la devanture de l'immeuble loué, sans avoir obtenu au préalable toutes les autorisations nécessaires, tant du Bailleur que des autorités administratives compétentes.

XI.9 Ne pas emmagasiner dans les lieux loués des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines, ou qui présenteraient des risques d'accident ou d'incendie, à l'exception des produits inhérents à l'activité du Preneur. Le Preneur sera directement responsable des conséquences de l'inobservation de cette interdiction et au surplus, si du fait de l'aggravation des risques, les primes d'assurance de l'immeuble étaient augmentées, le Preneur devra rembourser au Bailleur la majoration de prime que celui-ci pourrait avoir à payer.

XI.10 Ne pas disposer à l'extérieur des lieux loués tout haut parleur ou tout moyen audio ou audiovisuel de diffusion ou encore tout appareil perturbant la réception des ondes radiophoniques, télévisuelles ou téléphoniques.

ARTICLE XII - TRAVAUX DU PRENEUR

Le Preneur s'engage, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, à respecter les clauses du présent article sous peine d'application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales.

XII.A. Travaux d'aménagement à la prise de possession des lieux

XII.A.1. Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure des lieux loués seront exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions indiquées à l'**article XII.B.**

XII.A.2. Le Preneur s'engage à respecter le cahier des charges Devantures figurant en annexe.

XII.A.3. Le Preneur devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligence, les terminer et ouvrir les locaux loués au public dans le délai défini le cas échéant au **titre I « Conditions particulières »** du présent bail.



Dans l'hypothèse où les locaux loués ne seraient pas ouverts au public à la date définie en conditions particulières et en cas de faute ou négligence imputable au Preneur ou à l'un quelconque de ses intervenants, le Preneur versera au Bailleur une indemnité de 5 000 euros par jours calendaires jusqu'à l'ouverture effective des locaux au public.

XII.A.4. Dès l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra demander par écrit au Bailleur de venir constater leur conformité avec les plans soumis à ce dernier. En cas de non-conformité, le Bailleur pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs qui, à défaut d'avoir été exécutés par le Preneur dans le délai d'un mois, pourront être réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur.

XII.A.5. Au plus tard trois semaines après l'ouverture des locaux au public, le Preneur adressera au Bailleur une copie d'un plan coté des surfaces de vente réalisées.

XII.A.6. Préalablement à l'ouverture au public de son exploitation, le Preneur devra justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la commission de sécurité, ainsi que du rapport sans réserve d'un bureau de contrôle notoirement connu, ou de tout autre document attestant que les travaux d'aménagement réalisés par le Preneur ont été réalisés selon les règles de l'art et en conformité de la règle de droit.

XII.B. Travaux exécutés en cours de bail

XII.B.1. Le Preneur n'effectuera dans les lieux loués aucun travaux de quelque nature que ce soit touchant au gros œuvre, et notamment aucune construction nouvelle, aucun changement de distribution, aucune amélioration, aucune démolition, aucun percement de mur, cloison ou plancher, aucune construction et plus généralement aucune modification des installations d'origine ; de même il n'effectuera aucune intervention en façade sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Bailleur et de la Ville, à qui les devis descriptifs et les plans devront être préalablement soumis pour approbation. Le plan annexé au présent contrat de bail fait foi de l'état de l'immeuble au jour de la remise des clés, à l'exception des éventuelles réserves qui seraient portées sur le procès verbal de livraison de la coque.

Dans l'hypothèse où le Bailleur autoriserait le Preneur à réaliser des stores extérieurs ou à conserver des stores extérieurs existants, le Preneur devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

XII.B.2. Les travaux visés au présent article XII.A et XII.B ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- (i) agrément préalable par le Bailleur des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur au Bailleur

Ces documents remis par le Preneur, à l'exception de la liste des entreprises, devront être réalisés par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique. Le Preneur prendra à sa charge le coût d'études de son projet par le maître d'œuvre et le bureau de contrôle du Bailleur.



En cas de réalisation de travaux soumis à autorisation du Bailleur, mais réalisés sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent bail.

La création de mezzanines est interdite.

(ii) obtention par le Preneur des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés, et en particulier toutes autorisations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ou à l'exploitation de surfaces de vente relevant de la réglementation sur les équipements commerciaux.

(iii) souscription, par le Preneur, des contrats d'assurance requis pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés :

- (a) une assurance dommages ouvrage (D.O.), s'il effectue des travaux de bâtiment, et ce conformément à l'obligation édictée par la Loi 78/12 du 4 janvier 1978 avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants préalablement approuvés par le Bailleur ;
- (b) une assurance tous risques chantier (T.R.C.) portant sur l'intégralité des travaux neufs et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes ainsi que la responsabilité civile du Bailleur et du Preneur pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux, pour des montants préalablement approuvés par le Bailleur ;
- (c) une assurance constructeur non réalisateur couvrant la responsabilité décennale du Preneur et étendue à la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants.

XII.B.3. Les travaux devront être exécutés aux frais et risques exclusifs du Preneur.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et, en aucun cas, le Bailleur ne garantira que les travaux à entreprendre :

- ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine ;
- sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ; ou



- sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des lieux loués ou de l'immeuble et/ou à l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables, notamment pour le gros œuvre, la solidité de l'immeuble, les frais entraînés par ces travaux et toute autre conséquence en résultant, notamment au regard des règles d'hygiène, de sécurité et la réglementation du travail, ainsi que, de manière plus générale, de tous les dommages matériels ou immatériels de quelque nature que ce soit qui auraient pour cause directe ou indirecte l'exécution desdits travaux ; le preneur devra s'efforcer de limiter les troubles et les nuisances sonores ou autres pour les autres occupants de l'immeuble ou des avoisinants.

XII.B.4. Les entreprises intervenant pour la réalisation des travaux du Preneur devront être titulaires des polices d'assurances adéquates. Le Preneur devra en justifier avant le début des travaux

Le Preneur devra faire exécuter les travaux en se conformant aux règles de l'art, et en respectant les documents approuvés par le Bailleur et les autorisations obtenues.

Il ne devra pas encombrer les parties communes de gravât ou détritrus en cours de travaux, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ni pour les sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier au Bailleur ou à son mandataire.

XII.B.5. Tous les travaux, embellissements, améliorations et installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourront être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires faits par le Preneur en cours de bail, deviendront, à l'expiration du présent bail, sans indemnité, la propriété du Bailleur, à moins que le Bailleur ne préfère le rétablissement des lieux, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, ce qu'il pourra exiger de celui-ci, même s'il a autorisé lesdits travaux.

Tous les travaux d'installation lors de la prise de possession des lieux loués, d'amélioration ou de modification en cours de bail, restent acquis au Bailleur par voie d'accession, sans aucune indemnité d'aucune sorte ou action en enrichissement sans cause, même si ces travaux ont été imposés au Preneur par une autorité administrative.

Les Parties conviennent que toute clause d'accession prend effet en cas de résiliation anticipée, même si un nouveau bail est conclu entre les parties.

XII.B.6. Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement, et veiller à supprimer toute dégradation liée au départ de ses biens, et notamment à supprimer toutes les traces de leur emplacement.

XII.B.7. Si les matériaux utilisés par le Preneur venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche,



diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

ARTICLE XIII - ENTRETIEN – REPARATIONS

Sous peine d'application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales, le Preneur s'engage, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, notamment à :

XIII.1. Prendre les lieux loués dans leur état actuel à la livraison et tels qu'ils sont définis aux conditions particulières et, par dérogation aux articles 1719 et 1720 du Code civil, à ne pouvoir exiger du Bailleur aucune réparation, réfection, remise en état ou aux normes, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations.

Dans le cas, notamment, où une autorité exigerait, en cours du bail, l'exécution de travaux immobiliers ou autres, même si cette exigence résultait d'une nouvelle réglementation, ces travaux relèveront de la seule responsabilité du Preneur, qui les fera réaliser à ses frais exclusifs, mais sous la direction d'un architecte ou homme de l'art désigné par le Bailleur, et sans recours contre ce dernier.

XIII.2. Maintenir constamment en parfait état d'entretien, de propreté, de fonctionnement, et de sécurité l'ensemble des lieux loués, les devantures, les volets ou rideaux de fermeture des locaux, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, les équipements électriques, sanitaire, ou autres. Le Preneur sera responsable des accidents causés par ou à ces objets.

Le Preneur devra notamment veiller à ce que l'installation électrique, et/ou les installations spécifiques tels que climatisation, ventilation, escalators.... des lieux loués soient toujours en bon état et conformes aux normes applicables aux locaux qui lui sont loués, sans pouvoir exiger du Bailleur une quelconque participation au coût des travaux éventuellement nécessaires.

Toutes réparations, grosses ou menues, et les remplacements ou réfections qui deviendraient nécessaires seront à la charge exclusive du Preneur.

D'une manière générale, le Preneur réparera, dans les règles de l'art, au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les lieux loués, remplacera au moins à l'identique, s'il y a lieu à remplacement, ce qui ne pourrait être réparé.

Le Preneur sera entièrement responsable des conséquences de sa négligence.

XIII.3. Souscrire, auprès d'une entreprise spécialisée, tout contrat d'entretien et de maintenance des installations électriques, de chauffage, de climatisation et/ou de production d'eau chaude ou froide, pour faire entretenir, tous les appareils ou installations, et en justifier à toute réquisition du Bailleur.



Le Bailleur pourra souscrire lui-même des contrats d'entretien et de maintenance de tout ou partie de celles des installations dont il aura équipé les lieux loués, le cas échéant, aux termes de contrats collectifs. Les charges correspondantes seront supportées par le Preneur selon les modalités exposées à l'**article X**, ci-avant.

XIII.4. Entreprendre, dans les règles de l'art, immédiatement et sans délai, toutes les réparations qui sont à sa charge et à prévenir en tout état de cause immédiatement et sans délai le Bailleur ; le Preneur restant entièrement responsable des conséquences de sa négligence. A défaut d'avoir averti immédiatement le Bailleur, le Preneur sera tenu personnellement de payer au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant du sinistre, notamment lorsque son retard a empêché la mise en cause par le Bailleur de sa compagnie d'assurance.

Faute par le Preneur de se conformer à ses obligations, et après mise en demeure restée infructueuse pendant plus d'un mois, le Bailleur pourra faire procéder aux réparations qui s'imposent, aux frais du Preneur, sans préjudice de la faculté, pour le Bailleur, de se prévaloir de la clause résolutoire visée à l'**article XVII**, ci-après.

XIII.5. Supporter sans réclamation, ni indemnité, ni diminution de loyer, quelle que soit leur durée, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, toutes les réparations, reconstructions, réfections, surélévations, transformations ou rénovations et de manière générale tous travaux que le Bailleur ferait exécuter, qu'ils lui soient ou non imposés, dans l'immeuble des locaux loués, dans l'immeuble mitoyen ou sur la voie publique, notamment pour le passage de toutes nouvelles canalisations et de tous fluides nécessaires à la desserte des locaux de l'immeuble, quand bien même leur durée excéderait quarante jours et quelque soit l'importance des travaux.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature pouvant même desservir d'autres parties de l'immeuble et qui traversent les locaux loués étant précisé que ces travaux ne devront pas empêcher la paisible jouissance des locaux loués par le Preneur.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour perturber le moins possible l'exploitation du Preneur.

Conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité d'éviction dès lors que la chose louée s'est trouvée détruite par cas fortuit, y compris dans le cadre du maintien dans les lieux du preneur évincé dans les conditions de l'article L. 145-28 du Code de commerce.

XIII.6. Le Bailleur se réserve la possibilité de :

- (i) placer tout ou partie des espaces et installations à usage collectif de l'immeuble en copropriété, dans une AFUL, une ASL ou autre, les décisions et mesures de toute sorte prises par l'éventuel syndicat de copropriété, AFUL, ASL ou autre s'imposant par leur nature même à tous occupants dudit immeuble ;
- (ii) mettre en œuvre toutes techniques nouvelles ayant pour objet de fournir le même type de prestation dans l'immeuble que celles existantes à ce jour ;



- (iii) interdire temporairement, si nécessaire, l'accès de tout ou partie des surfaces communes de l'immeuble et prendre toute mesure à cette fin étant, néanmoins, précisé qu'un accès aux locaux loués sera maintenu.

XIII.7. Donner accès aux lieux loués, au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins deux jours ouvrés.

XIII.8. Faire déposer et reposer à ses frais tous aménagements et marchandises à l'intérieur des lieux loués, si l'exécution de travaux du Bailleur l'exige.

En cas de ravalement ou de réparation des façades de l'immeuble, ou encore de réparation de tout tuyau de descente ou toute conduite, à faire procéder, à ses frais, à la dépose et la repose de tous les éléments de sa devanture de nature à en gêner l'exécution.

XIII.9. Supporter sans recours contre le Bailleur les travaux qui seraient exécutés par des occupants de l'immeuble ou sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des lieux loués, et quand bien même la durée de ces travaux excéderait quarante jours, sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

XIII.10. Déplacer à ses frais, sans délai, son mobilier et déposer tous coffrages et décorations, ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures, et en général pour l'exécution de tous les travaux.

ARTICLE XIV - RESPONSABILITE – RECOURS – ASSURANCE

Sous peine d'application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales, le Preneur s'engage, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, notamment à :

XIV.1. Répondre de tous dommages subis ou causés par les équipements, les agencements, les installations dont il a la charge, ou même simplement la garde ou l'usage (notamment les installations sanitaires, de chauffage, de climatisation, d'eau, de gaz, d'électricité, etc...).

XIV.2. Prévenir immédiatement le Bailleur de tout sinistre affectant les lieux loués, et au plus tard dans les cinq jours ouvrés de sa survenance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

XIV.3. Renoncer à tout recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires, s'il en existe, ou contre leurs préposés, assureurs et mandataires, et ne réclamer aucune réduction de loyer ou versement d'une quelconque indemnité à raison :





- (i) de tous dommages et dégâts subis ou causés, dans les lieux loués, par les équipements, les agencements, les installations, les marchandises dont le Preneur a la charge, et généralement par tout bien lui appartenant ou placé sous sa garde, quelle qu'en soit la cause (dommages ou dégâts provenant notamment des installations sanitaires, de chauffage, de climatisation, d'eau, de gaz, d'électricité, ainsi que les dégâts des eaux provoqués par des infiltrations, refoulements, débordements, ...),
- (ii) de toute défectuosité, d'arrêt de fonctionnement ou simplement d'insuffisance des équipements collectifs ou particuliers, tels que chauffage, distribution d'eau froide ou production d'eau chaude, ascenseur, vide-ordures, etc...
- (iii) des troubles de jouissance ou dommages causés par tous tiers (y compris toute administration publique) n'invoquant pas de droits à eux conférés par le Bailleur,
- (iv) des faits et gestes du concierge ou gardien de l'immeuble,
- (v) de toute conséquence de faits imprévisibles, de cas fortuits et de cas de force majeure, tels que l'émeute, l'attentat, avec ou sans explosifs, la grêle, le gel, les faits de grève et en général de tout fait imprévisible et des cas de force majeure, cette liste n'étant pas limitative et ne pouvant jamais être opposée au Bailleur,
- (vi) du préjudice subi en cas de vol commis tant dans les lieux loués que dans les parties communes,
- (vii) de toute mise hors service, même prolongée, dans le service des fluides, comme en cas de contamination.

Le Preneur s'engage à déclarer ces renonciations à recours à son assureur, et devra exercer personnellement toute action qu'il jugera opportune si les dommages peuvent être imputés à un tiers.

XIV.4. Souscrire, auprès d'une société notoirement solvable, un contrat d'assurance couvrant notamment l'ensemble des risques d'incendie, d'explosion, de dégâts provenant notamment du gaz, de l'électricité, et des eaux, ou des actes accomplis par lui-même et ses préposés, et pouvant engager sa responsabilité vis-à-vis du Bailleur, des autres occupants de l'immeuble et de tout tiers en général. Le Preneur devra également contracter une assurance contre le bris de glaces et vitrines des locaux.

Ce contrat d'assurance sera souscrit pour une somme qui ne devra pas être inférieure à la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Le Preneur devra impérativement déclarer à la société d'assurance la renonciation à recours prévue ci-avant qui devra figurer dans les conditions particulières du contrat.

Le Preneur remet au Bailleur, à la remise des clés des locaux, une attestation de souscription du contrat d'assurance (nature, numéro de contrat et montant des garanties) et justifiera, à première demande du Bailleur, du maintien de cette assurance et du paiement régulier des primes pendant toute la durée de l'occupation. A défaut, il sera fait immédiatement application du mécanisme de la clause résolutoire.

XIV.5. Rembourser au Bailleur les primes afférentes aux contrats d'assurances souscrits par ce dernier au titre de l'immeuble et, s'il y a lieu, du fait de l'activité du Preneur ou de son occupation des lieux loués.



A cet égard, le Bailleur a souscrit un contrat d'assurance garantissant l'ensemble et la généralité des bâtiments, les installations générales et techniques réputées immeubles par nature ou par destination, les biens meubles communs, notamment contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- dégâts des eaux,
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme, terrorisme,
- catastrophes naturelles,
- pertes de loyer pendant 36 mois,
- recours des voisins et des tiers suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

Les biens sont assurés à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf, étant précisé que celle-ci évoluera en fonction de l'indice prévu dans la ou les polices d'assurance (indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment, ou indice des Risques Industriels).

Le Bailleur a également souscrit un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers (responsabilité civile).

Ces polices dommages et responsabilité civile comporteront une renonciation à recours contre le Preneur et son assureur pour les dommages subis par le Bailleur lui-même.

Enfin le Bailleur souscrira ou fera souscrire en cas de travaux ou de construction nouvelle :

- une police " Responsabilité Civile ", pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- 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 78-12 du 4 janvier 1978 ;
- s'il l'estime ou l'a estimé nécessaire, une police " Tous Risques Chantier ", pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci.]

XIV.6. Déclarer à son assureur, dans le délai imposé par sa police, tout sinistre affectant les lieux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et à remettre immédiatement au Bailleur une copie de cette déclaration de sinistre.

Dans l'hypothèse où, malgré l'interdiction qui en est faite, le Preneur emmagasinerait dans les lieux loués des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines, ou qui présenteraient des risques d'accident ou d'incendie, le Preneur restera responsable des conséquences pouvant résulter de

l'inobservation de cette interdiction et si, du fait de l'aggravation des risques, les primes d'assurance étaient augmentées, le Preneur devra rembourser au Bailleur et à première demande, le montant de la majoration de prime que le Bailleur pourrait avoir à payer.

ARTICLE XV - CONGE – RESTITUTION DES LIEUX LOUES

XV.1. En cas de congé donné ou reçu, le Preneur acceptera l'apposition de panneaux lesquels ne devront pas porter à l'accessibilité et à la visibilité des locaux, et permettra au Bailleur et à toute personne munie d'une autorisation du Bailleur, la visite des lieux loués au moins deux jours ouvrables (qui lui seront indiqués par le Bailleur) par semaine, pendant deux heures chaque jour, durant les six mois précédant son départ.

Si par le fait du Preneur, le Bailleur ne pouvait faire visiter les lieux loués, les mettre en location, en faire la livraison à un nouveau locataire, le Preneur versera à la première demande du Bailleur une indemnité au moins égale à six mois de loyer HT, sans préjudice de tous dommages intérêts et des dispositions de l'article XVII des conditions générales.

Si par le fait du Preneur, la mise en location ou la livraison à un nouveau locataire, étaient retardées, le Preneur versera à la première demande du Bailleur une indemnité au moins égale à la perte de loyers et accessoires, sans préjudice de tous dommages intérêts et des dispositions de l'article XVII des conditions générales.

XV.2. Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

XV.3. Le Preneur devra restituer les lieux loués en bon état d'entretien et de réparations lui incombant, et libres de toute occupation et de mobilier, à la date prévue. Les équipements des lieux loués (climatisation, ascenseurs, escalators...) devront être restitués en bon état, conforme aux normes ou bonnes pratiques alors en vigueur.

A cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement au constat de l'état des lieux loués, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires raisonnables au regard de la simple mission de contrôle.

Les parties pourront également convenir que les travaux de remise en état seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur, à la condition que préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.



XV.4. Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations lui incombant dans les délais ci-dessus, le coût des travaux de remise en état des lieux loués sera en toute hypothèse à la charge du Preneur.

XV.5. Lors de la restitution, il sera procédé, par les soins d'un huissier de justice ou d'un prestataire de services mandaté par le Bailleur, à un état des lieux contradictoire, dont les frais seront supportés par moitié par chaque partie.

XV.6. Si les travaux de remise en état incombant au Preneur ne sont pas réalisés au terme du bail, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité fixée au montant du dernier loyer contractuel majoré de 50 %, pendant le temps d'immobilisation des lieux loués nécessaire à la réalisation des travaux ou réparations incombant au Preneur, au-delà de l'expiration du bail. Cette indemnité restera due même en cas de relocation de l'immeuble sans avoir réalisé les travaux en question.

ARTICLE XVI - PENALITES DE RETARD – MANQUEMENTS – IMPUTATION

XVI.A. Pénalités de Retard

Toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité, qu'il s'agisse du loyer, des charges, ou de tout autre somme, portera intérêt de plein droit après une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 8 jours à compter de sa date d'exigibilité jusqu'à son paiement effectif, au taux d'intérêt légal, augmenté de 5 points, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'**article XVIII** ci-dessous ou d'exercer d'autres actions. Cette pénalité s'ajoutera de plein droit aux termes de loyer suivants.

Le Preneur sera en outre redevable envers le Bailleur de tous les frais exposés par ce dernier (incluant notamment les honoraires d'avocat ou les frais d'huissier) liés à un manquement du Preneur à l'une de ses obligations qui s'ajouteront à tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

XVI.B. Substitution

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge aux termes du Bail et pour toutes celles ne constituant pas un paiement à faire au Bailleur, ce dernier aura la faculté un mois sauf urgence, après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, de faire exécuter l'obligation méconnue ou de faire réparer les conséquences de sa carence par toute personne de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

Les frais H.T. de cette intervention seront automatiquement majorés de 10% et s'ajouteront de plein droit au premier terme de loyer suivant.

XVI.C. Imputation des paiements



L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, ce qui est accepté par le Preneur :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts de retard (légaux ou conventionnels),
- provision pour charges et solde de charges,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créance de loyer ou indemnité d'occupation, de la plus ancienne à la plus récente.

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas donné lieu à litige.

ARTICLE XVII. CLAUSE RESOLUTOIRE

XVII.1. A défaut pour le Preneur d'exécuter une seule des obligations, charges et conditions du bail, et notamment à défaut pour le Preneur de payer à son échéance un seul terme de loyer, partiellement ou en totalité, les accessoires du loyer, les charges, le montant de l'indemnité d'occupation, le coût des sommations et mises en demeure, tous arriérés (loyers, indemnités d'occupation, complément de dépôt de garantie) même les intérêts de droit fixés judiciairement sur ces compléments d'arriérés de loyers, et d'une façon générale, en cas de manquement du Preneur à ses obligations, le bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, si bon semble au Bailleur :

- un mois après une mise en demeure d'exécuter les obligations et conditions en souffrance restées sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.
- un mois après un commandement de payer demeuré sans effet pendant ce délai et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Compétence est attribuée par les Parties au juge des référés du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble pour constater l'acquisition de la clause résolutoire. S'il y a lieu d'y recourir, l'expulsion du Preneur (ou des cessionnaires, ...) aura donc lieu sur simple Ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

Les Parties conviennent que la connaissance par le Bailleur de l'infraction au bail commise par le Preneur, est insuffisante à caractériser une renonciation non équivoque de la part du Bailleur, à se prévaloir de cette infraction.

Les Parties conviennent également qu'il y a lieu à résiliation même si l'infraction reprochée a été réparée avant même l'assignation en acquisition de la clause résolutoire. L'offre d'exécuter ou l'exécution ultérieures au terme du délai d'un mois, ne pourront donc arrêter l'effet de cette clause.



Il est rappelé que sont sanctionnables par le jeu de la présente clause résolutoire, sauf dispositions conventionnelles contraires, les charges, conditions et obligations du présent bail, et notamment le non respect des clauses insérées dans les divers paragraphes et plus particulièrement celles relatives à la désignation, la destination, l'occupation des lieux loués, les travaux, l'entretien et les réparations.

Toute conséquence de la négligence du Preneur en cas de réparation inappropriée au regard des règles de l'art ou entretien insuffisant des lieux loués, constitue un manquement du Preneur à ses obligations.

Le présent bail sera résilié de plein droit en cas de cessation d'activité dans les limites imposées par les dispositions de l'article L.145-42.

XVII.2. En cas de résiliation du bail pour manquement du Preneur à ses obligations, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

XVII.3. L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des lieux loués après résiliation de plein droit ou judiciaire du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 % outre tous accessoires du loyer, chaque mois commencé étant du.

XVII.4. Le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait réalisés ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués. En tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

XVII.5. En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentant du de cujus, tant pour le paiement du principal des loyers que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail. Lesdits héritiers et représentants supporteront les frais de la signification prévue à l'article 877 du code civil.

ARTICLE XVIII. COUT DES COMMANDEMENTS, SOMMATIONS ET MISES EN DEMEURE

Les frais de tous les commandements de payer, sommations et mises en demeure qui seront délivrés par le Bailleur au Preneur, à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du bail, seront à la charge du Preneur, qui s'y oblige.

ARTICLE XIX. DROIT DE VISITE

Pour permettre au Bailleur de s'assurer tant du respect des clauses qui précèdent que de l'état des lieux loués, le Preneur s'oblige à lui faire visiter les lieux loués à tout moment et accompagné de tout sachant mandaté par le Bailleur (architecte, ...), sous réserve d'un préavis de 3 jours, aux heures normales d'exercice de son activité, et l'autorise à faire procéder



à toute constatation utile par un huissier de justice, qui pourra prendre toute photographie nécessaire à l'illustration de ses constatations.

Si par le fait du Preneur, le Bailleur éprouvait des difficultés à visiter les lieux loués, le Preneur versera à première demande du Bailleur, une indemnité au moins égale à six mois de loyer HT, sans préjudice de tous dommages intérêts et des dispositions de l'article XVII des conditions générales.

ARTICLE XX. DIVERS

XX.A. Vente des locaux loués

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements ou prorogations, le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou des locaux loués à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans novation au présent bail, ce qui est en tant que de besoin d'ores et déjà acceptée par le Preneur.

En conséquence, la vente des locaux dispense le Bailleur de son obligation d'effectuer les travaux qui s'étaient avérés nécessaires lorsqu'il était propriétaire, et de réparer le trouble de jouissance qui s'est été suivi, mais à condition que le Bailleur notifie au Preneur un acte de vente contenant une clause selon laquelle le nouveau propriétaire déclarerait faire son affaire personnelle des procédures en cours.

Dans le cadre de la mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués à tout moment, sous réserve d'un préavis de 3 jours et aux heures normales d'exercice de son activité, par le Bailleur et par toute personne (acquéreur, géomètre, diagnostiqueur, ...) munie de l'autorisation du Bailleur.

Si par le fait du Preneur, le Bailleur éprouvait des difficultés à faire visiter les lieux loués, le Preneur versera à première demande du Bailleur, une indemnité au moins égale à six mois de loyer HT, sans préjudice de tous dommages intérêts et des dispositions de l'article XVII des conditions générales.

XX.B. Modifications –Tolérances

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

Cette modification ne pourra, en conséquence, 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 la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger du Preneur le respect de l'obligation en cause.



XX.C. Actes antérieurs

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte qui avait pu être conclu entre les parties au sujet de la prise à bail des locaux loués.

Le Preneur s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur de tous documents, plaquettes ou autres relatifs aux locaux loués ou à l'immeuble, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance.

XX.D. Computation

Les délais stipulés aux présentes seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Nouveau Code de Procédure Civile.

XX.E. Notifications

Sauf s'il en est autrement stipulé aux présentes ou par des dispositions légales ou réglementaires, toutes notifications prévues aux présentes seront valablement faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront réputées faites à la date de première présentation.

XX.F. Enregistrement

Les Parties conviennent que le présent bail sera enregistré, si bon semble au Bailleur et à sa diligence, et que le coût de cette formalité sera à la charge du Bailleur.

XX.G. Indépendance des clauses

Si l'une quelconque des stipulations du présent bail est ou devient, ou est jugée par un tribunal, invalide ou inapplicable, cette stipulation sera alors (dans la mesure où elle est invalide ou inapplicable) privée d'effets et sera considérée comme ne faisant pas partie du présent bail, sans toutefois invalider l'une quelconque des stipulations restantes du présent bail qui resteront pleinement en vigueur. Dans une telle hypothèse, les Parties prennent l'engagement d'engager des négociations de bonne foi dans le but de remplacer la stipulation invalide ou inapplicable par une stipulation valide dont les effets seront aussi proches que possible de l'effet recherché par la stipulation invalide ou inapplicable.

XX.H. Attribution de juridiction – élection de domicile

En cas de litige, la juridiction compétente est le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuite et de tout acte relatif à des actions se rapportant aux lieux loués, le Preneur fait élection de



domicile à son siège social, le Bailleur dans son établissement du 26 rue de la République à Marseille.

XX.I. Frais et honoraires

Chaque partie supportera ses propres frais de négociation des présentes.

Tous les frais, droits, honoraires et émoluments y faisant suite ou en étant la conséquence, sans aucune exception ni réserve et notamment pour assurer le respect du présent bail, seront supportés par le Preneur, qui s'y oblige.

Fait à *Marseille*

Le *29 septembre 2010*

En 3 exemplaires

Le Bailleur

Par **E. COSTAMAGNO**
Département Commercial et Gestion
Directeur



SA à Directoire et Conseil de Surveillance
Capital de 27 453 778 €
26, rue de la République - 13001 MARSEILLE

Le Preneur

Par