

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **COMMERCE DE LA REPUBLIQUE**, société par actions simplifiée au capital de 59 988 051 euros dont le siège social est situé à Les Docks Atrium 10.6 10 Place de la Joliette à Marseille 2ème arrondissement (13002), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 504 961 673,

représentée par son Président la société **GENEAL INVEST RE**, société par actions simplifiée à associé unique dont le siège social est situé Les Docks Atrium 10.6 10 Place de la Joliette à Marseille 2e arrondissement (13002) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 891 984 338,

elle-même représentée par **Monsieur Olivier DUBOIS**, dûment habilité.

(Ci-après dénommée le « **Bailleur** »),
D'UNE PART

ET :

La société **NACHOS JOLIETTE**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de **15 000 (quinze mille)** euros dont le siège social est situé 25 rue Louis Maurel à Marseille (13006), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro **926 164 580**,

Représentée par Monsieur **Maxim, François, Etienne ROMON**, en qualité de **gérant**, dûment habilité,

(Ci-après dénommée le « **Preneur** »),
D'AUTRE PART

(Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** »)

SOMMAIRE

TITRE I – CONDITIONS PARTICULIERES	7
ARTICLE 1 DESIGNATION DES LOCAUX LOUES	7
ARTICLE 2 IMMEUBLE – ENSEMBLE IMMOBILIER	7
ARTICLE 3 DESTINATION DES LOCAUX LOUES – ACTIVITES AUTORISEES	8
ARTICLE 4 DUREE – ETAT DES LIEUX.....	8
ARTICLE 5 LOYER - INDEXATION - CHARGES - DEPOT DE GARANTIE	9
5.1 Loyer	9
5.2 Franchise.....	9
5.3 Indexation	9
5.4 Charges	9
5.5 Pondérations de la répartition entre locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux	9
5.6 Premières dates de paiement	9
5.7 Dépôt de Garantie	9
ARTICLE 6 GESTION DES DECHETS	9
ARTICLE 7 GAINÉ D'EXTRACTION	10
ARTICLE 8 REPARATION DE LA VITRINE DES LOCAUX.....	10
ARTICLE 9 TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR ET ENSEIGNE.....	10
ARTICLE 10 CONDITIONS DEROGATOIRES	11
TITRE II – CONDITIONS GENERALES.....	14
ARTICLE 1 BAIL COMMERCIAL.....	14
ARTICLE 2 DESIGNATION.....	14
ARTICLE 3 DESTINATION ET EXPLOITATION PERSONNELLE DES LOCAUX LOUES	14
ARTICLE 4 DUREE.....	17
4.1 La durée du Bail est précisée aux Conditions Particulières.	17
4.2 Le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ou de demander le renouvellement du Bail à son expiration.	17
ARTICLE 5 — ETAT DES LIEUX – REMISE DES CLES	17
ARTICLE 6 CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE.....	18
6.1 Respect des règlements, prescriptions et usage de l'Immeuble et le cas échéant de l'Ensemble Immobilier	18
6.2 Garnissement et exploitation des Locaux par le Preneur.....	19
6.3 Standing haussmannien de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier.....	19
6.4 Travaux à la charge du Preneur	19
6.5 Entretien des Locaux Loués.....	20
6.6 Visite des Locaux.....	22
6.7 Diverses conditions de jouissance	22
ARTICLE 7 LOYER.....	24
7.1 Loyer au titre du présent Bail avant son renouvellement	24
7.2 Loyer du bail renouvelé.....	25
ARTICLE 8 INDEXATION ANNUELLE DU LOYER.....	26
8.1 Indice applicable	26
8.2 1ère indexation	27
8.3 Indexations subséquentes.....	27

8.4	<i>Indexation en cas de révision triennale du Loyer en cours de Bail</i>	27
8.5	<i>Retard dans la publication de l'indice de référence</i>	27
8.6	<i>Disparition de l'indice</i>	27
8.7	<i>Clause essentielle</i>	28
ARTICLE 9	DEPOT DE GARANTIE.....	28
ARTICLE 10	CHARGES - IMPOTS - TAXES - REDEVANCES	29
10.1	<i>Inventaire et récapitulatif annuel des catégories de charges impôts taxes et redevances</i> 30	
10.2	<i>Charges, impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués uniquement</i>	30
10.3	<i>Charges, impôts, taxes et redevances afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier)</i>	31
ARTICLE 11	MODALITES DE REGLEMENT	34
11.1	<i>Virement ou prélèvement bancaire</i>	34
11.2	<i>Contestations éventuelles</i>	35
11.3	<i>Imputation des paiements</i>	35
11.4	<i>Intérêts de retard</i>	35
11.5	<i>Clause pénale</i>	36
ARTICLE 12	TRAVAUX	36
12.1	<i>Travaux à l'initiative du Preneur</i>	36
12.2	<i>Travaux à l'initiative du Bailleur</i>	39
12.3	<i>Travaux à l'initiative de tiers aux Parties</i>	41
ARTICLE 13	ACCESSION EN FIN DE BAIL.....	42
ARTICLE 14	CESSION ET SOUS-LOCATION	42
14.1	<i>Cession</i>	42
14.2	<i>Droit de préférence du Bailleur en cas de cession</i>	44
14.3	<i>Sous-location</i>	45
14.4	<i>Nantissement</i>	46
ARTICLE 15	FIN DE BAIL – RESTITUTION DES LOCAUX.....	46
ARTICLE 16	DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES	48
16.1	<i>Destruction en totalité</i>	49
16.2	<i>Destruction partielle</i>	49
ARTICLE 17	ASSURANCES.....	49
17.1	<i>Assurances du Bailleur</i>	49
17.2	<i>Assurances du Preneur</i>	50
17.3	<i>Clause de renonciation à recours réciproque</i>	50
17.4	<i>Clauses particulières</i>	50
ARTICLE 18	RESPONSABILITÉ ET RÉCLAMATIONS.....	51
ARTICLE 19	CESSION DES LOCAUX LOUES.....	52
ARTICLE 20	INOBSERVATION DES OBLIGATIONS DU PRENEUR	53
ARTICLE 21	RÉSILIATION – CLAUSE RESOLUTOIRE	53
21.1	<i>Renonciation à la résiliation unilatérale</i>	53
21.2	<i>Clause résolutoire</i>	53
21.3	<i>Résiliation du Bail aux torts du Preneur</i>	54
ARTICLE 22	INDEMNITE D'OCCUPATION	55
ARTICLE 23	ENVIRONNEMENT	55
23.1	<i>Stipulations générales</i>	55
23.2	<i>Dossier technique amiante (ci-après « DTA »)</i>	55
23.3	<i>Diagnostic de performance énergétique (ci-après « DPE »)</i>	56
23.4	<i>Etat des Risques</i>	56
23.5	<i>Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (« ICPE »)</i>	56
23.6	<i>Annexe environnementale</i>	57

23.7	Mise en œuvre de la réglementation relative à la protection de l'environnement.....	57
ARTICLE 24	TOLERANCES – MODIFICATIONS – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE – NULLITE- ILLICEITE - RENONCIATION	59
ARTICLE 25	PROCEDURE COLLECTIVE.....	60
ARTICLE 26	DONNEES A CARACTERE PERSONNEL.....	61
ARTICLE 27	FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE.....	62
ARTICLE 28	SIGNATURE ELECTRONIQUE.....	62
ARTICLE 29	LISTE DES ANNEXES	63
ANNEXE 1 : PLANS DES LOCAUX LOUES..... ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 2 : TANTIEMES AFFECTES AUX LOCAUX LOUES ET/OU QUOTE-PART DE CONTRIBUTION DES LOCAUX AUX CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET/OU DE L'IMMEUBLEERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 3 : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE (ET SI APPLICABLE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER), REGLEMENT(S) INTERIEUR(S), STATUTS D'ASL / D'AFUL SERVITUDES, AUTRES PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'IMMEUBLE (ET A L'ENSEMBLE IMMOBILIER, LE CAS ECHEANT)		
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 4 : INVENTAIRE ET REPARTITION DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES..... ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 5 : RELEVÉ D'IDENTITE BANCAIRE DU COMPTE BANCAIRE DU BAILLEURERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 6 : ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES AU COURS DES TROIS (3) ANNEES PRECEDENTES, PRECISANT LEUR COUT		
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 7 : ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ENVISAGES AU COURS DES TROIS (3) ANNEES SUIVANTES, ASSORTI D'UN BUDGET PREVISIONNEL.....		
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 8 : ATTESTATION D'ASSURANCE DU PRENEUR		
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 9 : DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE		
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 10 : FICHE RECAPITULATIVE DU DTA		
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 11 : DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE		
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 12 : ETAT DES RISQUES		
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 13 : ANNEXE ENVIRONNEMENTALE (SI REQUISE)		
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 14 : PLAN GUIDE - « COMMENT REUSSIR VOTRE DEVANTURE COMMERCIALE A MARSEILLE » « GUIDE DU COMMERÇANT ».....		
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 15 : PROJET D'INSTALLATION DE LA GAINÉ D'EXTRACTION		
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 16 : AVIS PREALABLE A LA REALISATION DE L'INSTALLATION DE LA GAINÉ D'EXTRACTION ET RAPPORT FINAL DU BUREAU DE CONTROLE VALIDANT LA CONFORMITE DE L'INSTALLATION AU REGARD DE L'ACTIVITE DU PRENEUR.....		
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		
ANNEXE 17 TRAVAUX DU PRENEUR.....		
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.		

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Le Bailleur est propriétaire des locaux loués dépendant de l'immeuble désignés aux articles 1 et 2 des Conditions Particulières (ci-après respectivement les « **Locaux Loués** » ou les « **Locaux** » et l'« **Immeuble** »),

Le Preneur a souhaité prendre à bail commercial, dans l'Immeuble, les Locaux aux termes et conditions du présent bail (ci-après le « **Bail** »).

Le présent Bail est divisé en deux parties/titres qui forment un tout indivisible :

- Le Titre I contenant les conditions particulières (ci-après les « **Conditions Particulières** ») et
- Le Titre II contenant les conditions générales (ci-après les « **Conditions Générales** »),

étant précisé qu'en cas de contradiction dans la suite des présentes entre les deux parties/titres, les Conditions Particulières (Titre I) prévaudront sur les Conditions Générales (Titre II).

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

Le Bail annule et remplace de plein droit tous autres accords écrits ou oraux s'y rapportant directement ou indirectement, éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet, en tout ou partie, les Locaux.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIT :

A TITRE LIMINAIRE :

Le Preneur déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées par le Bailleur à la suite de ses demandes d'informations, dont l'importance était déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil, et reconnaît en conséquence conclure le présent Bail en toute connaissance de cause.

Les Parties déclarent que le Bail a été négocié et conclu de parfaite bonne foi, et avoir été suffisamment informées des conséquences de la mauvaise foi dans le cadre de la négociation, de la conclusion et de l'exécution du Bail.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des documents annexés qui ont été transmis par le Bailleur préalablement aux présentes et avoir apprécié les éventuels risques liés à la présente prise à bail. Il dégage le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

Les Parties déclarent en outre qu'aucune des stipulations du Bail limitant la responsabilité d'une Partie ou l'exonérant de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive les obligations du Bail de leur substance au sens de l'article 1170 du Code civil.

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219 et 1220 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, même en cas d'inexécution grave par l'autre Partie de ses propres obligations nées du Bail et ce, sans préjudice des stipulations de l'article ARTICLE 215.2 des Conditions Générales.

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

Les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent expressément à demander une renégociation des termes et conditions du Bail ou la résolution du Bail, dans les conditions de l'article 1195 du Code civil, même en cas de changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion des présentes qui rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse, étant ici précisé que tout changement des circonstances lié au Covid-19 ou toute souche, mutation ou variante de celui-ci ne peut être considéré comme une circonstance imprévisible.

Enfin, il est expressément stipulé entre les Parties que l'ensemble des clauses et conditions du Bail seront applicables tant pendant la durée du Bail, ses prolongations et renouvellements éventuels, et tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires successifs ou occupants réguliers des Locaux Loués.

Les titres ne sont insérés qu'à titre indicatif, afin de faciliter la lecture du Bail, et ne peuvent être utilisés par les Parties aux fins d'en interpréter les stipulations.

Aux termes du Bail et sauf si le contexte l'exige autrement :

- la référence à un document vise ce document, tel qu'il pourra être amendé, complété ou remplacé de quelque manière que ce soit ;

- la référence à un genre inclut tous les genres et la référence au singulier comprend le pluriel et vice versa ;
- la référence à une personne englobe ses cessionnaires et successeurs successifs.

Toute référence dans le Bail à un « Article » ou une « Annexe » doit être interprétée comme une référence à un article ou une annexe du Bail.

TITRE I – CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Les Locaux Loués en l'état sis à Marseille (13002) – 107 rue de la République – îlot 24, dépendent de l'Ensemble Immobilier tel que celui-ci est désigné ci-après à l'article 2 des Conditions Particulières, et sont constitués par le lot F comprenant :

- au rez-de-chaussée : un local d'une superficie utile totale d'environ 69.2 m² ;
- au sous-sol : une surface d'une superficie d'environ 56 m² mise à disposition gratuitement, en l'état, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément pour l'avoir visitée dès avant ce jour.

Les plans des Locaux Loués figurent en du Bail.

Il est ici précisé que le Loyer fixé ci-dessous est un loyer global, toutes surfaces confondues.

ARTICLE 2 IMMEUBLE – ENSEMBLE IMMOBILIER

Le Bailleur est propriétaire, au sein d'un ensemble immobilier dénommé « Ilot 24 » situé à Marseille (13002), 99 à 111 rue de la République et 56 à 66 avenue Robert Schuman (l'« Ensemble Immobilier »), d'un immeuble cadastré section 810 D numéros 40 à 53 d'une superficie de 2.251m² (« l'Immeuble »).

L'Ensemble Immobilier a fait l'objet d'une division en volume suivant un état descriptif de division en volumes du 22 décembre 2006 modifié par trois actes modificatifs en date des 19 juillet 2013, 30 mai 2016 et 5 février 2020 (ci-après « l'EDDV » : **Annexe 3**). Le Preneur s'oblige à respecter les dispositions de l'état descriptif de division en volumes.

Une association syndicale libre (ASL) a été constituée le 25 juillet 2013, l'Immeuble est compris dans le périmètre de cette ASL.

Conformément aux dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble situé à Marseille (13002) – 117/177 bis rue de l'Evêché reçu par Maître François Cachia le 6 juin 1978, dont une copie est en annexe du Bail, l'Ensemble Immobilier est en outre grevé d'une servitude d'entretien et de rénovation d'un égout commun.

Les tantièmes affectés aux Locaux Loués ou leur quote-part de contribution aux charges de l'Ensemble Immobilier et/ou de l'Immeuble sont annexés au Bail en **Annexe 2**.

ARTICLE 3 DESTINATION DES LOCAUX LOUES – ACTIVITES AUTORISEES

Les Locaux, objet du Bail, devront être affectés par le Preneur exclusivement à l'exploitation de l'activité suivante, à savoir :

Restauration rapide et traditionnelle, vente de plats cuisinés à consommer sur place ou à emporter et services de livraison à l'exception d'une restauration rapide de type burger (à l'instar de la proposition des enseignes Mc Donald/ Burger King, etc...), kebab ou friagerie ;

A l'exclusion de tous autres commerces, le Preneur s'interdisant d'y exploiter, même temporairement, des commerces ne répondant pas à la nature ci-dessus précisée.

Pour son activité, le Preneur s'engage, conformément aux termes de l'article 6 des Conditions Générales ci-dessous, dans le cadre de ses travaux d'aménagement à installer tout équipement permettant de limiter, conformément à la réglementation en vigueur, les éventuelles nuisances notamment olfactives résultant de son activité dans les Locaux.

L'activité du Preneur ne devra pas gêner le voisinage s'agissant notamment de la gêne olfactive liée aux odeurs de friture.

En cas de plaintes du voisinage liées aux odeurs, le Bailleur aura la faculté d'appliquer la clause résolutoire du Bail prévue à l'ARTICLE 21.2.

ARTICLE 4 DUREE

- Date de prise d'effet du Bail : **30 juillet 2024** (ci-après la « **Date de Prise d'Effet** ») ;
- Durée du Bail : dix (10) années

Par dérogation à l'article L. 145-4 du code de commerce, le Preneur renonce irrévocablement à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale de telle sorte que le Bail est conclu pour une durée ferme et incompressible de six (6) ans.

Si le Bail prend fin du fait ou par la faute du Preneur avant la fin de la période ferme contractuellement convenue entre les Parties, notamment en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément, que l'ensemble des loyers, charges, impôts, taxes et redevances seront exigibles jusqu'à la fin de la sixième année du Bail, et ce, même si le Bailleur a reloué les Locaux Loués.

Ces sommes seront calculées sur la base des montants en vigueur pour la période courant de la date du départ effectif du Preneur jusqu'à la fin de la durée ferme.

De plus, le Bailleur se réserve la possibilité de faire constater ou juger la résiliation du Bail aux torts et griefs du Preneur et de poursuivre la réparation du préjudice subi du fait de la défaillance du Preneur.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le Bail.

ARTICLE 5 LOYER - INDEXATION - CHARGES - DEPOT DE GARANTIE

5.1 Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le Loyer annuel, hors charges et hors taxes, de 27.680 € HT HC (vingt-sept mille six cent quatre-vingts euros hors taxes et hors charges).

5.2 Franchise

Néant

5.3 Indexation

Indice de référence : dernier indice ILC publié à la Date de Prise d'Effet.

5.4 Charges

Provision sur charges (quotes-parts des taxes foncières et assurance du Bailleur comprises, celles-ci étant toutefois refacturés indépendamment et annuellement au Preneur) : 40 €/HT/m² soit 48€/ TTC/m².

Il est ici précisé que seront notamment à la charge du Preneur la quote-part des charges de l'Ensemble Immobilier pouvant résulter des servitudes particulières et générales, notamment de canalisations, lorsque que ces charges ne constituent pas de grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.

5.5 Pondérations de la répartition entre locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux

Il est convenu des pondérations suivantes pour les besoins de la répartition entre locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux :

Tantièmes généraux :	1.968,97
Tantièmes spécifiques aux Locaux Loués :	69,20

5.6 Premières dates de paiement

- Date de paiement du 1^{er} Loyer : à la Date de Prise d'Effet du Bail
- Date du 1^{er} paiement des charges : à la Date de Prise d'Effet du Bail

5.7 Dépôt de Garantie

Montant du dépôt de garantie : 6.920 € (six mille neuf cent vingt euros) versés ce jour par le Preneur.

ARTICLE 6 GESTION DES DECHETS

Le Preneur souscritra un contrat de gestion pour ses déchets et containers liés à son activité, il s'oblige à ne pas mettre ses containers de déchets et ordures dans la cour et espaces communs de l'Ensemble Immobilier.

A cet effet le Preneur pourra se rapprocher de l'Association des commerçants « République des commerçants » dans le cadre de la mutualisation et l'optimisation de la gestion des déchets du secteur République.

(<https://www.republique.biz/republique-des-commerçants-marseille/equipe-secteur-republique-marseille/>)

ARTICLE 7 GAINÉ D'EXTRACTION

Le Bailleur confirme au Preneur qu'il bénéficie d'un droit d'accroche pour l'installation d'une gaine d'extraction sur la façade de l'Immeuble et que l'installation de la gaine d'extraction sur la façade de l'Immeuble (droit d'accroche) respecte les dispositions de l'EDDV – la gaine se situant dans une cour privative appartenant au Bailleur.

Le Preneur a transmis au Bailleur son projet d'installation de la gaine d'extraction dans le respect de l'EDDV (**Annexe 15**) – que ce dernier a validé. La validation du Bailleur n'emportant pas validation technique réglementaire pour l'activité du Preneur, le Preneur a remis au Bailleur (i) un avis préalable à la réalisation de l'installation et (ii) un rapport final du bureau de contrôle validant la conformité de son installation au regard de son activité (**Annexe 16**).

Il est précisé que la validation donnée au Preneur d'installer une gaine d'extraction, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit ni aucune diligence à cet égard – y compris toutes autorisations de travaux (ERP – PMR – enseigne). En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais et sous sa responsabilité, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur accepte expressément de prendre à sa charge l'ensemble des travaux afférents à cette gaine d'extraction (notamment d'entretien, de réparation, remise en état, réfection, remplacement) autres que les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

ARTICLE 8 REPARATION DE LA VITRINE DES LOCAUX

Le Bailleur confirme faire son affaire personnelle de la réparation de la vitrine des Locaux Loués en obtenant l'indemnité liée à sa réparation auprès de son assurance en vue de son versement au Preneur ou à la réalisation des travaux – sans que le Preneur ne puisse en être inquiété.

ARTICLE 9 TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR ET ENSEIGNE

9.1 Travaux du Preneur

Le Preneur réalisera lors de son entrée dans les Locaux divers travaux d'aménagement dont le descriptif et le plan figurent en Annexe 15.

Au regard des descriptifs et plans ci-annexés, le Bailleur donne expressément au Preneur son accord sur la réalisation des travaux.

Cette autorisation ne dispense cependant pas le preneur des obligations lui incombant au titre de l'article 12.1 des Conditions Générales

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du Bail, toutes les informations utiles sur l'état des Locaux, de l'Immeuble ainsi que de l'Ensemble Immobilier et accepter de se voir délivrer les Locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et tels que désignés à l'article 1 des Conditions Particulières en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations.

9.2 Enseigne

Le Bailleur autorise le Preneur à procéder à l'installation d'une enseigne [à compléter] sur la façade des Locaux Loués d'une dimension de [à compléter] sous réserve de l'obtention par le Preneur des autorisations administratives nécessaires.

ARTICLE 10 CONDITIONS DEROGATOIRES

10.1. Le deuxième paragraphe de l'article 3 des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit : « Le Preneur devra se conformer pour l'exploitation de son activité, au règlement intérieur de l'Immeuble (s'il existe et **sous réserve de sa communication par écrit par le Bailleur**), au cahier des charges et des servitudes (s'il existe et **sous réserve de sa communication par écrit par le Bailleur**), aux lois, règlements et prescriptions administratives, notamment en ce qui concerne les contraintes liées à la réglementation relative à la voirie, la salubrité, la sécurité incendie, la police, la sécurité, la réglementation du travail, l'accueil du public, l'environnement, l'accessibilité, les normes d'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR), la réglementation relative à l'urbanisme et l'urbanisme commercial, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. ».

10.2. L'ensemble des références aux termes « neuf (9) mois » à l'article 4.2 des Conditions Générales sont supprimées et remplacées par le terme « six (6) mois ».

10.3. Le deuxième paragraphe de l'article 5 des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit : « A la Date de la Prise d'Effet du Bail, un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement et amiablement par les Parties **à frais partagés par les Parties**. Chacune des Parties en conservera un exemplaire. ».

10.4. Le deuxième paragraphe du tiret « Etat des lieux de sortie » à l'article 15 des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit : « L'état des lieux de sortie sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties et **à frais partagés par les Parties**. Chacune des Parties en conservera un exemplaire. ».

10.5. Le tiret « Date de la visite préalable et de l'état des lieux de sortie » à l'article 15 des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit : « Il est précisé que les dates de visite préalable et d'établissement de l'état des lieux de sortie seront fixées en concertation entre les Parties et qu'à défaut d'accord sur la date de visite préalable, la visite préalable sera effectuée par le Bailleur qui pourra, le cas échéant, se faire assister d'un serrurier afin de pénétrer dans les Locaux Loués, sous réserve d'en avoir averti le Preneur au moins **3 jours** avant, sauf cas d'urgence, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, aux frais du Preneur. Il sera procédé de même en cas de désaccord sur la date de l'état des lieux de sortie. »

10.6. Les stipulations de l'article 11.2 des Conditions Générales sont supprimées et remplacées par ce qui suit :

11.2 Contestations éventuelles

Pour le cas où le Preneur contesterait le montant de tout ou partie des sommes facturées, il devra le notifier par écrit et de manière motivée au Bailleur, au plus tard dans les huit (8) jours de la réception de la première mise en demeure de payer adressée par le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, par lettre recommandée ou acte extrajudiciaire.

A défaut, et de convention expresse, il ne pourra plus émettre aucune contestation, et les sommes facturées seront définitivement dues.

En cas de contestation dans le délai susmentionné et à défaut d'accord amiable entre les Parties sur cette contestation, il appartiendra au Preneur, s'il entend la maintenir, de saisir le Juge compétent au plus tard dans les **six (6) mois** de la réception de la première mise en demeure de payer adressée par le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception susvisée, à peine de forclusion. Ainsi, faute pour lui d'y procéder dans ce délai, il sera réputé avoir renoncé à cette contestation, et les sommes correspondantes seront payées par le Preneur.

10.7. Le premier paragraphe de l'article 11.4 des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit : « En cas de non-paiement à l'échéance, de toute somme due par le Preneur en application des présentes (loyers, charges, accessoires, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, honoraires, indemnité d'occupation, intérêts, frais de procédure, etc), elle produira **après mise en demeure préalable par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant huit (8) jours**, intérêt au taux d'intérêt légal majoré de 300 points de base à compter de cette échéance et majorée de la TVA applicable le cas échéant et ce, sans que la présente clause puisse préjudicier à l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article 21.2 du présent Titre. ».

10.8. L'ensemble des références aux termes « parfait état d'entretien » dans le Bail (articles 5, 6.5, 12.1.1 et 15 des Conditions Générales) sont supprimées et remplacées par les termes « **très bon état d'entretien** ».

10.9. L'article 6.4.1. des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit : « Le Preneur fera effectuer, à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure qu'il en sera besoin, tous les travaux (d'entretien, de réparation, remise en état, réfection, remplacement) autres que les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, et notamment tous les travaux relevant de l'article 605 du Code civil, qui sont ou deviendraient nécessaires aux Locaux Loués et à leurs installations et équipements (tels que, s'ils existent, chauffage, rafraîchissement d'air, ventilation, équipements techniques, contrôle d'accès, systèmes de sécurité, électricité, éclairage, câblages, vitrage, menuiseries et fermetures, plomberie, sanitaires, moquettes, plafonds et faux plafonds, murs, cloisons, sols, etc.), quelles qu'en soient la cause, la nature et l'importance et quand bien même lesdits travaux seraient dus à la vétusté, la force majeure ~~ou à un vice caché~~, à la seule exception des travaux ne pouvant être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public »

10.10. Le premier paragraphe de l'article 6.5 des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit : « Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements, et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui et/ou le Bailleur le cas échéant, **en très bon état** de propreté, d'entretien, de réparation et de remplacement de quelque nature que ce soit, en ce compris celles relevant de la vétusté et la force majeure, le tout de sorte qu'en fin de Bail, ils soient rendus en **très bon état**. Il devra faire entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes installations à son usage personnel. Le Preneur ne fera appel qu'à des entreprises dûment qualifiées et expérimentées. »

10.11. L'article 6.6 des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« Sous réserve d'être prévenu au moins **cinq (5) jours** à l'avance, sauf en cas d'urgence :

-le Preneur devra laisser pénétrer dans les Locaux Loués le Bailleur, ses mandataires, ses

entrepreneurs et ouvriers et son architecte, pour visiter et s'assurer de l'état des Locaux Loués, -et dès qu'un congé aura été signifié par le Preneur et pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail, ou encore en cas de mise en vente de l'Immeuble et/ou des Locaux, ou encore en cas de résiliation du Bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du Bailleur ou de son mandataire.

Le Preneur devra laisser apposer un panneau ou écriteau sur la façade de l'Immeuble ou des Locaux, aux fenêtres ou à tout autre endroit que le Bailleur jugerait convenable. **Le Bailleur s'efforcera de réaliser ces visites en dehors des heures d'ouverture au public des Locaux Loués afin de minimiser l'impact sur l'activité du Preneur, lorsque cela est possible.**

Le Preneur autorise par ailleurs expressément par les présentes, le Bailleur à mandater tout commissaire de justice de son choix lequel pourra visiter les Locaux et procéder à toutes constatations que le Bailleur estimerait utiles et à en dresser procès-verbal. »

10.12. Le dernier paragraphe de l'article 12.2.1 des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit : « Sauf urgence, le Bailleur s'engage à informer le Preneur **trente (30) jours** calendaires avant la réalisation des travaux et les Parties se concerteront avant leur exécution, sauf urgence caractérisée, à l'effet de mettre en œuvre des solutions susceptibles de minimiser autant que faire se peut, les perturbations qui pourraient en résulter pour le Preneur. »

10.13. Le dernier paragraphe de l'article 12.2.2 des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit : « Sauf urgence, le Bailleur s'engage à informer le Preneur **trente (30) jours** calendaires avant la réalisation des travaux. »

10.14. Le septième paragraphe de l'article 14.2 des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit : « Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer. **A défaut de réponse du Bailleur dans le délai précité, le Bailleur sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence.** ».

10.15. Le quatrième paragraphe de l'article 17.4 des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit : « Le Preneur s'engage à prévenir, sans délai et au plus tard dans les **cinq (5) jours** ouvrés, le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, de tous sinistres dont il a connaissance ~~ou de toutes réparations~~, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé soit à la compagnie qui assure les Locaux (et/ou l'Immeuble et/ou l'Ensemble Immobilier), soit aux compagnies qui assurent la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale et décennale ».

10.16. Le premier paragraphe de l'article 18 des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit : « Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'Article 17.3 ci-dessus, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, les mandataires du Bailleur chargés de la gestion de l'Immeuble et leurs assureurs respectifs, **sauf faute exclusive du Bailleur**, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants : [...] ».

10.17. Le premier paragraphe de l'article 19 des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit : « **Sous réserve du droit de préférence du Preneur conformément à l'article L145-46-1 du Code de commerce**, si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux Loués par tous moyens de droit à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, et notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, scission, d'apport partiel d'actif ou autre, la qualité de Partie au Bail sera de plein droit cédée par le Bailleur à ce tiers, et ce, dès la date d'effet dudit transfert. »

TITRE II – CONDITIONS GENERALES**ARTICLE 1 BAIL COMMERCIAL**

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les Locaux conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-12, L. 145-14 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-11, R. 145-20 à R. 145-37 et D. 145-12 à D. 145-19 et D. 145-34 du Code de Commerce et aux dispositions non abrogées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et des textes subséquent, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer, pour autant que ces textes trouvent à s'appliquer.

ARTICLE 2 DESIGNATION

Les Locaux Loués sont désignés aux Conditions Particulières. Cette désignation est faite à titre exhaustif, de sorte que le Preneur ne saurait prétendre à aucun droit sur des locaux ou accessoires autres que ceux expressément désignés.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués y compris leurs installations pour les avoir visités préalablement aux présentes et les accepte dans l'état où ils se trouveront et s'étendront à la Date de Prise d'Effet du Bail, sans recours contre le Bailleur à quelque titre que ce soit, et notamment sur le fondement de leur consistance et/ou superficie.

Le Preneur confirme que les Locaux Loués lui conviennent pour l'usage auquel il les destine.

Il est précisé que toute erreur, dans la désignation ou la composition des Locaux Loués, ou toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées au Bail et les dimensions réelles des Locaux Loués, étant rappelé que les Parties se réfèrent à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent, ne pourra donner lieu à aucun recours ni réclamation du Preneur, et ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, celui-ci déclarant en avoir une parfaite connaissance pour avoir préalablement vu et visité les Locaux Loués et étudié la documentation juridique afférente.

L'ensemble des Locaux Loués et leurs installations forment dans la commune intention des Parties un tout indivisible tant matériellement que juridiquement et ce dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 DESTINATION ET EXPLOITATION PERSONNELLE DES LOCAUX LOUES

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif précisé aux Conditions Particulières. Cette destination s'entend strictement et exclut toute autre utilisation, de quelque nature, importance ou durée que ce soit, à peine de résiliation du Bail.

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués raisonnablement et paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et ne devra ni déposer, ni laisser séjourner, quoi que ce soit, même momentanément, en dehors des Locaux Loués.

Le Preneur devra se conformer pour l'exploitation de son activité, au règlement intérieur de l'Immeuble (s'il existe), au cahier des charges et des servitudes (s'il existe), aux lois, règlements et prescriptions administratives, notamment en ce qui concerne les contraintes liées à la réglementation relative à la voirie, la salubrité, la sécurité incendie, la police, la sécurité, la réglementation du travail, l'accueil du public, l'environnement, l'accessibilité, les normes d'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR), la réglementation relative à l'urbanisme et l'urbanisme commercial, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur déclare et garantit qu'il affectera les Locaux Loués aux usages ci-dessus mentionnés à l'exclusion de tout autre usage et ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Si les activités sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter toutes, simultanément, dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité à titre accessoire.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités visées au présent Article n'implique de la part du Bailleur aucune garantie ni aucun concours dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

Le Preneur supportera les servitudes passives de toute nature passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, quelles qu'elles soient, qui peuvent grever l'Immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Bailleur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le Preneur fera également son affaire personnelle des servitudes légales, administratives, et spécialement des servitudes d'urbanisme grevant les Locaux Loués.

D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination, l'affectation ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte, modifier cette destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par les articles L. 145-42 et L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

Les Locaux Loués devront être tenus constamment en activité.

Le Preneur s'oblige à se conformer pendant toute la durée du Bail, ses prolongations et renouvellements éventuels, aux règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la santé publique, la sécurité des personnes, la protection de l'environnement, la réglementation du travail et l'accessibilité.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer dans les Locaux Loués son activité, précisée aux Conditions Particulières, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit ni aucune diligence à cet égard. En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais et sous sa responsabilité, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité sans recours contre le Bailleur. Il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur. En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent bail.

Le Preneur fera en tout état de cause son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité, des capacités d'accueil des Locaux Loués telles qu'elles résultent de la disposition des lieux, de ses

aménagements, de la réglementation en vigueur, de la classification des Locaux Loués et des dispositions constructives. Le Preneur s'engage à respecter, dans la réalisation de son implantation, les règles relatives au droit du travail et au besoin celles concernant les établissements recevant du public, le tout afin que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur fera également son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité, de toute demande ou modification des Locaux Loués qui pourrait être demandée par l'administration ou toute autorité que ce soit et s'engage à maintenir les Locaux Loués en conformité avec toutes les réglementations actuelles ou futures qui s'appliqueront aux Locaux Loués, en ce compris les réglementations futures qui pourraient devenir obligatoires en matière d'accessibilité et de sécurité, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur reconnaît d'ores et déjà que les Locaux Loués sont soumis aux réglementations relatives aux établissements recevant du public (ERP).

En conséquence et compte tenu de ce qui précède, le Preneur fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de l'obtention des autorisations et permis qui seraient, le cas échéant, requis pour l'exercice de tout ou partie de son activité dans les Locaux Loués ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents aux activités exercées dans les Locaux Loués et à leur utilisation ou à la réalisation des aménagements qui leur sont nécessaires, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Les pièces justificatives de l'obtention de tout avis ou autorisation éventuellement nécessaire seront fournies au Bailleur à sa première demande.

Dans le cas où son activité et/ou ses travaux d'aménagement nécessiteraient l'obtention d'autorisations et/ou déclarations administratives, le Preneur :

- s'engage à n'entreprendre dans les Locaux Loués une activité et/ou des travaux soumis à autorisations et/ou déclarations administratives définitives sans les avoir préalablement obtenues et à en justifier au Bailleur ;
- fera son affaire personnelle de toutes les formalités et autorisations nécessaires à son activité et en informera le Bailleur dans les plus brefs délais. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur s'oblige également à transférer au Bailleur, et au plus tard à la fin du Bail, le bénéfice de toutes autorisations administratives dont l'Immeuble a fait ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui, exemptées de celles liées à l'activité même du Preneur et sous réserve de l'accord des dites administrations.

- procédera à tous travaux et aménagements pour respecter l'ensemble de la réglementation applicable que ce soit à la date de conclusion du Bail ou pendant son exécution, ses prolongations et renouvellements éventuels ;
- communiquera au Bailleur les pièces justificatives de toutes les autorisations et/ou déclarations ;
- acquittera toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à ses aménagements, son utilisation, activité et exploitation, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le défaut d'obtention, la suspension, le retrait ou la caducité des autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité du Preneur et/ou à la réalisation par lui de travaux dans les Locaux Loués ne pourra remettre en cause l'exécution du Bail et ne pourra entraîner une quelconque réclamation ou recours du Preneur ou responsabilité du Bailleur.

Le Bail ne confère aucune exclusivité au Preneur, le Bailleur pourra louer tout local que ce soit comme bon lui semble, à proximité ou non des Locaux Loués, y compris au sein de l'Ensemble Immobilier. A ce sujet, il n'est tenu d'aucune information préalable à l'égard du Preneur et ne saurait voir sa responsabilité mise en cause à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 4 DUREE

5.1 La durée du Bail est précisée aux Conditions Particulières.

5.2 Le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ou de demander le renouvellement du Bail à son expiration.

Le Bail cessera par la délivrance d'un congé notifié avec un préavis de **neuf (9) mois**.

Par ailleurs, et par dérogation aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur déclare dès à présent qu'il entend donner congé par acte extrajudiciaire uniquement et qu'il renonce, par conséquent, à délivrer congé par lettre recommandée avec accusé de réception, tout congé notifié par ce moyen étant, dans la commune intention des Parties, nul et de nul effet.

Le Preneur aura, dans les formes et délais de l'article L. 145-4 du Code de commerce, la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour l'expiration de chaque période triennale en respectant un délai de préavis de neuf (9) mois.

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

ARTICLE 5 ETAT DES LIEUX – REMISE DES CLES

Lors de l'entrée en jouissance, le Preneur prendra les Locaux dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer au Bailleur par dérogation à l'article 1720 du Code civil aucuns travaux de réparation, aménagement, mise en conformité, remise en état, consolidation, réfection, dépollution, installation, désinstallation ou remplacement qui sont ou deviendraient nécessaires, y compris pour l'exercice de son activité, qu'elles qu'en soient la cause, la nature et l'importance et quand bien même ils seraient dus à la vétusté.

A la Date de la Prise d'Effet du Bail, un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement et amiablement par les Parties aux frais du Preneur. Chacune des Parties en conservera un exemplaire.

A défaut, il sera effectué par Commissaire de Justice à la requête de la Partie la plus diligente, aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut d'établissement de l'état des lieux d'entrée à la Date de Prise d'Effet du Bail, pour quelque raison que ce soit, la Date de Prise d'Effet du Bail, fixée à l'article 4 des Conditions Particulières, ne sera pas pour autant reportée.

Dans l'hypothèse où aucun état des lieux d'entrée des Locaux Loués ne pourrait être établi du fait du Preneur ou du Bailleur, les Locaux Loués seront réputés avoir été délivrés en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations de toute nature et libres de toute occupation.

A la Date de Prise d'Effet du Bail, les clés des Locaux Loués seront remises par le Bailleur au Preneur pour prise de possession, sous réserve toutefois que le Preneur ait remis au Bailleur (i) le dépôt de garantie visé à l'ARTICLE 9 du présent Titre, (ii) un paiement correspondant à la 1^{ère} échéance de Loyer, (iii) la provision pour charges, impôts, taxes et redevances ainsi que le cas échéant la taxe sur la valeur ajoutée y afférente, et (iv) une attestation d'assurance conforme aux stipulations de l'5.2 du présent Titre.

A défaut, la remise de clés sera différée jusqu'à ces règlements et productions, sans pour autant entraîner le report de la Date de Prise d'Effet du Bail qui demeurera celle mentionnée aux Conditions Particulières, à moins que le Bailleur ne préfère mettre en jeu la clause résolutoire prévue à l'ARTICLE 5.2 du présent Titre, et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts à la charge du Preneur.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur aura ainsi pleinement exécuté son obligation de délivrance des Locaux Loués conformément à l'article 1719 1° du Code Civil.

ARTICLE 6 CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE
--

5.1 Respect des règlements, prescriptions et usage de l'Immeuble et le cas échéant de l'Ensemble Immobilier

Le Preneur payera toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des Locaux Loués ou à l'exercice de son activité.

Le Preneur devra respecter tous règlements, prescriptions et usages de l'Immeuble (et si applicable de l'Ensemble Immobilier) dont dépendent les Locaux Loués, liés notamment à la circulation, au stationnement, à l'accès, à la sécurité, à la propreté de l'Immeuble (et si applicable de l'Ensemble Immobilier) ou à l'occupation temporaire des abords de ce(s) dernier(s).

Le Preneur s'oblige notamment expressément à respecter, le cas échéant, les clauses et stipulations des règlement(s) intérieur(s), des servitudes, du règlement de copropriété, et toutes autres prescriptions de toute nature, existant(s) ou à intervenir, applicable(s) à l'Immeuble (et à l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) dès lors qu'ils affectent les Locaux Loués, et à les faire respecter par son personnel et toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs...).

A cet effet, le règlement de copropriété / état descriptif de division de l'Immeuble (et si applicable de l'Ensemble Immobilier) ainsi que les documents susvisés, lorsqu'ils existent, ont été remis par le Bailleur au Preneur qui le reconnaît et annexés aux présentes (**Annexe 3**).

En cas de modification à l'avenir de ces documents, le Bailleur s'engage à transmettre dans un délai raisonnable ces documents modifiés au Preneur qui s'engage à les respecter dès réception.

Le Bailleur se réserve, pour l'avenir, expressément le droit discrétionnaire d'adapter et de modifier le cas échéant lesdits documents.

5.2 Garnissement et exploitation des Locaux par le Preneur

Le Preneur garnira les Locaux Loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée d'exploitation, de meubles et matériels, en qualité et valeur suffisante pour répondre du paiement du Loyer et de l'exécution des conditions et charges du présent Bail.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur maintiendra les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale selon l'usage prévu aux Conditions Particulières. Il devra conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

Il devra exercer son activité de façon continue.

5.3 Standing haussmannien de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier

Les Parties s'engagent à ne rien faire qui puisse être susceptible de porter atteinte au standing haussmannien de l'Immeuble et, si applicable, de l'Ensemble Immobilier.

5.4 Travaux à la charge du Preneur

6.4.1. Le Preneur fera effectuer, à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure qu'il en sera besoin, tous les travaux (d'entretien, de réparation, remise en état, réfection, remplacement) autres que les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, et notamment tous les travaux relevant de l'article 605 du Code civil, qui sont ou deviendraient nécessaires aux Locaux Loués et à leurs installations et équipements (tels que, s'ils existent, chauffage, rafraîchissement d'air, ventilation, équipements techniques, contrôle d'accès, systèmes de sécurité, électricité, éclairage, câblages, vitrage, menuiseries et fermetures, plomberie, sanitaires, moquettes, plafonds et faux plafonds, murs, cloisons, sols, etc.), quelles qu'en soient la cause, la nature et l'importance et quand bien même lesdits travaux seraient dus à la vétusté, la force majeure ou à un vice caché, à la seule exception des travaux ne pouvant être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public .

6.4.2. Le Preneur devra également procéder, à ses frais et aussi souvent qu'il sera nécessaire, à tous traitements contre les parasites, pour la dératissage, la dénidification et la désinsectisation des Locaux Loués, et sera responsable de leur destruction. Le Preneur s'oblige à effectuer toute déclaration en mairie et au Bailleur, de toute présence de termites, autre parasites ou champignons dont il pourrait avoir connaissance dans les Locaux Loués.

6.4.3. Le Preneur se conformera à l'ensemble des lois, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, l'accessibilité handicapé, les règles définies par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD), les règles applicables aux établissements recevant du public, les servitudes passives et de sécurité, les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du permis de construire et effectuera à ses frais tous travaux nécessaires afin de respecter lesdites lois et réglementation, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

6.4.4. Le Preneur déférera à ses frais exclusifs à toutes les obligations actuelles et futures, prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, l'accessibilité handicapé, législation du travail, réglementation ERP, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir ainsi qu'à toute prescription, réclamation ou injonction actuelles et futures qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant son activité dans les Locaux Loués et les éventuels travaux nécessaires pour mettre les Locaux Loués en conformité avec son activité et toute prescription, réclamation ou injonction.

6.4.5. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature affectant les Locaux Loués et faire les travaux en découlant.

6.4.6. Le Preneur fera effectuer à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure qu'il en sera besoin, tous travaux de mise en conformité des Locaux Loués, peu important qu'ils soient liés ou non à son activité, et/ou équipements, aménagements, installations et/ou constructions et/ou aux modalités d'occupation des Locaux Loués de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Sont notamment ici visés :

- (i) les travaux de mise en conformité avec toutes dispositions légales, réglementaires et décisions administratives en vigueur ou à venir, notamment celles applicables aux établissements recevant du public (ERP), immeubles de grande hauteur (IGH) et/ou aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou en matière d'hygiène, de santé ou de sécurité, de voirie, de salubrité ou de protection de l'environnement,
- (ii) les travaux ordonnés par toute autorité administrative.

En cas de défaillance du Preneur, le Bailleur pourra se substituer à lui pour faire réaliser les travaux nécessaires, par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions du présent Article.

5.5 Entretien des Locaux Loués

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements, et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui et/ou le Bailleur le cas échéant, en parfait état de propreté, d'entretien, de réparation et de remplacement de quelque nature que ce soit, en ce compris celles relevant de la vétusté et la force majeure, le tout de sorte qu'en fin de Bail, ils soient rendus à l'état neuf. Il devra faire entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes installations à son usage personnel. Le Preneur ne fera appel qu'à des entreprises dûment qualifiées et expérimentées.

Le Preneur devra remplacer et/ou entretenir à ses frais et sous sa responsabilité en parfait état de fonctionnement et de sécurité les Locaux (les serrures, portes, fenêtres, volets roulants,...) ainsi que l'ensemble des installations et équipements spécifiques tels que notamment climatisation, ventilation, ascenseur, installations électriques, sanitaires, etc. existant dans les Locaux et procéder à leur remplacement si nécessaire, il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations. Il supportera les frais de réparation des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des prescriptions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence, lui seront imputés,

Le Preneur devra également entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitrines, les fermetures, glaces, parquets, carrelages, boiseries, revêtements de sols et muraux, peintures, volets, vitreries, verrières, serrurerie, appareils, conduits et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres, en parfait bon état d'entretien, d'étanchéité et de fonctionnement et procéder aux remplacements nécessaires, et ce sans recours contre le Bailleur en cas d'infiltrations qu'en soit la cause.

Le Preneur supportera les frais des travaux relatifs à toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement, de compteur, d'installations intérieures pouvant être exigée par les compagnies distributrices, de la distribution des eaux, de l'électricité, de télécommunications quelconques, du chauffage ou de la climatisation, et ce, sans recours ou réclamation contre le Bailleur, qui ne pourra en aucun cas verser d'indemnité de ce chef.

Le Preneur souscrira, dès mise à disposition des Locaux Loués, les contrats d'entretien et de maintenance pour chacune des installations et équipements dont les Locaux Loués sont ou seront dotés, et les fera contrôler, selon les modalités et avec la périodicité prescrite par la réglementation en la matière par un organisme agréé par l'APSAD. Il devra en justifier auprès du Bailleur pour accord sur les prestations assurées, et lui communiquer au fur et à mesure de leur exécution, tout bon d'intervention, rapports et détail des réparations apportées, à première demande de sa part.

Notamment, et à titre illustratif, le Preneur souscrira, dès mise à disposition des Locaux Loués, les contrats d'entretien et de maintenance des installations de climatisation ou rafraîchissement d'air prévoyant le nettoyage des filtres aussi souvent que nécessaire, l'entretien et les réparations ou le remplacement des pièces défectueuses et la vérification de la bonne étanchéité des canalisations et la bonne évacuation des condensats.

Il devra, en cas de départ, faire son affaire de la résiliation desdits contrats d'entretien et de maintenance.

Le Preneur adressera au Bailleur les comptes rendus des visites d'inspection et les rapports consécutifs aux contrôles des organismes de contrôle et s'engage à se conformer aux recommandations desdits organismes et à faire réaliser les travaux prescrits à ses frais.

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir souscrit les contrats d'entretien et de maintenance des Locaux Loués et des installations et équipements dont les Locaux Loués sont ou seront dotés ou d'avoir réalisé les prestations, contrôles et travaux mis à sa charge, le Bailleur entreprenne de les faire exécuter en ses lieu et place, un mois après mise en demeure restée infructueuse, sauf urgence, par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur qui s'oblige dès à présent à en rembourser le coût total au Bailleur, en ce compris la TVA et tous frais y compris de gestion et honoraires, dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception de la facture par le Preneur, et ce sans préjudice de l'application de la clause résolutoire visée ci-après ni de de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions du présent Article.

Le Preneur sera responsable des réparations supportées par le Bailleur qui résulteraient soit du défaut d'exécution par le Preneur de l'obligation d'entretien, de réparation et de remplacement qui lui incombe, soit des dégradations de son fait, du fait de son personnel, de ses fournisseurs et clients survenues dans les Locaux, et/ou l'Ensemble Immobilier.

Par exception, l'Immeuble (et, le cas échéant, l'Ensemble Immobilier auquel l'Immeuble appartient) étant multi-locataires, le Bailleur :

- souscrira lui-même, les contrats d'entretien et de maintenance de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier auquel appartiennent l'Immeuble et/ou les Locaux) ;
- effectuera lui-même, les opérations d'entretien et de maintenance des systèmes ou installations communs à l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier auquel appartiennent l'Immeuble et/ou les Locaux) : systèmes de sécurité-incendie et moyens de secours fixes (RIA et Sprinklers), de désenfumage, de ventilation, climatisation et chauffage, ascenseurs dont les Locaux Loués seraient dotés, hors les systèmes ou installations spécifiques au Preneur.

Le coût sera refacturé au Preneur selon les conditions prévues à l'ARTICLE 10.3.4 du présent Titre.

5.6 Visite des Locaux

Sous réserve d'être prévenu au moins quarante-huit (48) heures (à l'avance, sauf en cas d'urgence :

- le Preneur devra laisser pénétrer dans les Locaux Loués le Bailleur, ses mandataires, ses entrepreneurs et ouvriers et son architecte, pour visiter et s'assurer de l'état des Locaux Loués,
- et dès qu'un congé aura été signifié par le Preneur et pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail, ou encore en cas de mise en vente de l'Immeuble et/ou des Locaux, ou encore en cas de résiliation du Bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du Bailleur ou de son mandataire.

Le Preneur devra laisser apposer un panneau ou écriteau sur la façade de l'Immeuble ou des Locaux, aux fenêtres ou à tout autre endroit que le Bailleur jugerait convenable.

Le Preneur autorise par ailleurs expressément par les présentes, le Bailleur à mandater tout commissaire de justice de son choix lequel pourra visiter les Locaux et procéder à toutes constatations que le Bailleur estimerait utiles et à en dresser procès-verbal.

5.7 Diverses conditions de jouissance

Le Preneur devra veiller à respecter toutes les mesures qui lui incombent en tant que chef d'établissement et notamment en matière de sécurité.

Le Preneur devra veiller à ne faire occuper les Locaux Loués que par le nombre de salariés ou préposés autorisé par la configuration existante des Locaux à la Date de Prise d'Effet du Bail conformément à la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public, au Code du travail et aux règles en vigueur d'hygiène et de sécurité.

Le Preneur ne pourra en aucun cas occuper des locaux ou espaces communs de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier en dehors des Locaux Loués.

En particulier, il ne pourra faire, en dehors des Locaux Loués, aucun étalage, inventaire ou autre installation de toute nature et ne devra déposer aucun mobilier, matériel, etc. en dehors des Locaux Loués.

Il ne pourra faire aucune installation de marquise, véranda, auvent, store extérieur quelconque.

De même, il ne pourra faire à l'extérieur des Locaux Loués, y compris sur leurs façades, aucun affichage, même à titre de publicité commerciale.

A peine de réparations à ses frais et de dommages intérêts, le Preneur ne devra pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Le Preneur devra s'abstenir de toutes activités bruyantes, dangereuses, incommodes ou insalubres et prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables.

Le Preneur devra n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'Immeuble, aucun appareil électrique ou électronique, perturbateur des auditions radio téléphoniques, de la télévision, des systèmes de communication ou d'alarme en vigueur dans l'Immeuble, sans avoir muni lesdits appareils de dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage et devra supprimer sans délai ceux qui seraient installés si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, génèrent des dysfonctionnements des systèmes en vigueur dans l'Immeuble (ou dans l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) ou motivaient des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble (ou dans l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) ou des immeubles voisins.

Pour le cas où le Bailleur constaterait une infraction aux stipulations ci-dessus, il sera en droit, huit (8) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée infructueuse ou sans préavis en cas d'urgence, de procéder à l'enlèvement et aux travaux, recherches d'origine de désordres qui seraient requis, aux frais du Preneur, celui-ci devant en rembourser le coût, sur simple présentation de facture.

Le Preneur n'usera pas d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, ni d'appareils quelconques susceptibles d'être entendus hors des Locaux Loués, ou de tout appareil électrique ou autre perturbateur de télécommunications quelconque, le Bailleur entendant n'être aucunement responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils.

Le Preneur fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur, en cas d'utilisation d'appareils de radio, télévision ou autre, de la suppression des bruits ou parasites troublant sa propre réception des ondes.

Le Preneur ne devant pas troubler la jouissance paisible des voisins, devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations ou radiations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant ou dont il sera détenteur, à quelque titre que ce soit, même au cas où l'installation de ces derniers aurait fait l'objet d'une autorisation du Bailleur. Il devra veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'Immeuble.

Au cas où, néanmoins, le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur devra, sans délai, faire cesser toutes plaintes et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur devra collecter et restituer à première demande du Bailleur, les badges, cartes magnétiques ou généralement tous les moyens d'accès qui lui auront été remis afin de permettre leur remplacement ou leur validation périodique, ou encore en fin de Bail.

Le Preneur devra assurer la surveillance et le gardiennage des Locaux Loués et de ses mobiliers, matériels, etc. Le Bailleur ne garantit pas le Preneur du trouble qui pourrait être apporté à sa jouissance par des tiers, d'autres locataires, occupants ou par des déposants, notamment en cas

de vol ou autres faits délictueux, avec ou sans effraction.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet, cette assurance excluant tout recours direct ou indirect contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Bailleur aura la faculté de citer la raison sociale du Preneur à des fins de communication, et de présenter des vues extérieures de l'Immeuble (ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant), sans que le Preneur puisse s'y opposer ou réclamer une quelconque indemnité.

Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués, le Preneur ou le Bailleur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués ou la cessation de son activité, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués.

Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des Loyers et autres charges stipulés au Bail, comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail.

Le Preneur s'engage, au surplus, à effectuer à ses frais toutes les démarches, travaux ou autres, paiement de droit ou taxes nécessaires à la reprise de son activité. Il devra justifier de ses diligences à première demande du Bailleur.

ARTICLE 7 LOYER

5.1 Loyer au titre du présent Bail avant son renouvellement

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors charges et hors taxes dont le montant est fixé à l'ARTICLE 5.1 des Conditions Particulières (le « Loyer »), lequel évoluera selon les modalités convenues à l'ARTICLE 8 du présent Titre.

Le Loyer sera exigible pour la première fois à la Date de Prise d'Effet du Bail, le premier terme étant calculé *pro rata temporis* en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du trimestre alors en cours.

Si le Bail prend fin en cours de trimestre civil, le montant du dernier terme de Loyer sera calculé au *pro rata temporis* à compter du 1^{er} jour dudit trimestre, en fonction du temps restant alors à courir.

Le Bailleur ayant opté pour le régime de la TVA, le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer et des charges et taxes, le montant de la TVA dont le Bailleur serait ou deviendrait redevable au titre du présent contrat, ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Dans l'hypothèse où le Bail cesserait d'être assujéti à la TVA, le loyer et ses accessoires donneront lieu au paiement de la contribution sur les revenus locatifs ou de tout autre droit ou taxe de remplacement ou de substitution, qui sera supporté par le Preneur avec toutes les conséquences qui en découlent, si les Locaux s'y trouvent assujéti.

5.2 Loyer du bail renouvelé

La Valeur Locative de Marché sera, dans tous les cas, calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est-à-dire :

- des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres de toute occupation, en 1ère location, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement ;
- et ce, au cours des douze (12) mois précédant le renouvellement ;
- pour des biens immobiliers comparables aux Locaux Loués, au titre notamment de leur situation, qualité de construction, fonctionnalité, accès à divers services et à des équipements technologiques, sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

Pour le calcul de la Valeur Locative de Marché :

- le montant des loyers constatés dans les biens immobiliers comparables aux Locaux Loués ne sera pas diminué de la valeur des avantages qui auraient pu être consentis par les propriétaires à leurs locataires, tels que travaux du bailleur ou travaux du preneur réalisés par le bailleur, franchises de loyer, charges, taxes, impôts, redevances et travaux non refacturés au preneur conventionnellement ou en vertu d'une disposition impérative, etc.
- l'ensemble des surfaces utiles des Locaux Loués, y compris les locaux accessoires, avec appliquée.

Cet article est déterminant de la volonté des Parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le Bail, et s'imposera à tout expert et juridiction devant donner son avis sur le montant du Loyer du bail renouvelé.

Si l'un des critères à prendre en compte pour le calcul de la Valeur Locative de Marché ci-dessus définis ne pouvait plus être appliqué, pour quelque raison que ce soit s'imposant aux Parties, le calcul de la Valeur Locative de Marché sera réalisé sans prise en compte de ce critère et en prenant donc en compte tous les autres critères, de sorte que l'application du présent article n'en sera pas affectée.

- (i) Lors des renouvellements successifs éventuels du Bail, le montant du Loyer sera égal au dernier Loyer en vigueur (tel qu'indexé), ou dans l'hypothèse où celle-ci serait supérieure, fixé à la valeur locative de marché telle que définie ci-après.

La valeur locative sera, à défaut d'accord entre les Parties, irrévocablement fixée par un expert choisi par ces dernières, précisé que l'expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois étant précédant sa nomination. Les frais de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.

Dans l'hypothèse où les Parties n'arriveraient pas à s'entendre sur le nom de l'expert, la Partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant en référé qui nommera l'expert.

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 145-57 du Code de commerce, l'expert devra rendre sa décision dans les soixante (60) jours de sa saisine et sa décision liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun appel.

Si les loyers du marché apparaissent pour certains sous-évalués, devront être recherchés et pris en compte, le cas échéant, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée et le montant des cessions de droit au bail.

5.3 Paiement du Loyer

Le Preneur s'oblige à payer le Loyer au Bailleur, en quatre termes égaux et par avance, le premier jour de chaque trimestre civil à savoir le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre de chaque année.

Si la Date d'Effet du Bail ne coïncide pas avec le premier jour d'un trimestre civil, le premier Loyer correspondant à la fraction de trimestre en cours restant à courir sera calculée *pro rata temporis* et payable à la Date d'Effet du Bail.

Les Loyers et provisions pour charges incombant au Preneur seront payés trimestriellement par prélèvement bancaire. Par les présentes, le Preneur autorise expressément le Bailleur à prélever directement le montant du loyer et de la provision sur charges sur son compte bancaire, selon l'autorisation de prélèvement dûment complétée et le R.I.B. annexé aux présentes (**Annexe 5**).

Le Preneur s'oblige à ce que son compte soit suffisamment approvisionné au 1^{er} jour de chaque trimestre civil pour satisfaire au prélèvement. A titre purement informatif, le montant prélevé sera précisé par le Bailleur au moins huit (8) jours calendaires avant chaque échéance.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur deux (2) mois avant la plus proche échéance, un nouveau formulaire de mandat de prélèvement dûment complété et signé.

Si pour un motif quelconque le paiement des sommes dues aux échéances contractuelles au titre des loyers, charges ou accessoires ne pouvait intervenir par voie de prélèvement bancaire, le Preneur s'oblige en tout état de cause à régler les sommes dues au titre du Bail, par virement bancaire, le premier jour de chaque trimestre afin de satisfaire aux échéances contractuelles ci-dessus prévues.

ARTICLE 8 INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

5.1 Indice applicable

De plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, le Loyer variera automatiquement chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, proportionnellement aux variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (« ILC ») publié trimestriellement par l'INSEE.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'ajustement du Loyer s'appliquera de plein droit. Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le Loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

5.2 1ère indexation

Pour l'application de la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet et l'indice de comparaison, celui correspondant au même trimestre calendaire de l'année suivante.

5.3 Indexations subséquentes

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

- pour indice de base, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du Loyer annuel ; et
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre calendaire de l'année suivante.

5.4 Indexation en cas de révision triennale du Loyer en cours de Bail

Si le Loyer fait l'objet d'une révision triennale en cours de Bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision triennale.

Si cette date d'effet est par exemple le premier juin, et qu'à cette date le dernier indice publié est celui du 1^{er} trimestre, l'indexation s'appliquera de la façon suivante :

$$\frac{\text{(Loyer en cours après révision x indice du 1^{er} trimestre de l'année)}}{\text{(Indice du 1^{er} trimestre de l'année précédente)}}$$

et ainsi de suite pour chacune des années suivantes.

5.5 Retard dans la publication de l'indice de référence

Si, à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le Loyer sera fixé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice de référence.

5.6 Disparition de l'indice

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice ci-dessus et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le Loyer se trouverait automatiquement et de plein droit indexé sur ce nouvel indice, sans aucune formalité, le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuant en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les Parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation,

soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des Parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Les frais et honoraires de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés à parts égales entre les Parties.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours.

5.7 Clause essentielle

Le Preneur reconnaît expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue une condition essentielle et déterminante du Bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

ARTICLE 9 DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de la bonne exécution par le Preneur de l'ensemble de ses obligations aux termes du Bail, il est remis, ce jour, au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant correspondant à trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges.

Le montant du dépôt de garantie variera de plein droit et sans formalités en même temps et dans la même proportion que le Loyer, chaque fois que celui-ci subira une modification de quelque nature que ce soit (application des clauses contractuelles du Bail à cet effet, accord amiable, révision triennale, indexation ou renouvellement), pour qu'il reste toujours égal à la valeur de trois (3) mois de Loyer, hors taxes et hors charges, en principal, la différence étant versée par la Partie débitrice avec le premier terme de Loyer modifié.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur le bon paiement de toutes les sommes dues par le Preneur en vertu du Bail, et notamment le coût des réparations locatives, ainsi que toutes les autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur à titre de loyer, charges, impôts remboursables, accessoires, travaux/réparations et indemnités, notamment d'occupation jusqu'à complète libération des Locaux (en ce compris la remise des clés), et/ou (ii) dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Le Bailleur aura la faculté à tout moment d'utiliser, sous réserve d'en informer le Preneur préalablement par écrit, le dépôt de garantie pour le règlement par compensation de toutes sommes dues au titre du Bail, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande le Dépôt de Garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de Loyer convenus.

En cas de vente des Locaux Loués, il est d'ores et déjà convenu que le Preneur consent expressément au transfert du dépôt de garantie à l'acquéreur des Locaux Loués et décharge expressément le vendeur, ancien propriétaire et ancien Bailleur, de la restitution du dépôt de garantie.

En aucun cas, le Preneur ne pourra compenser tout ou partie du Loyer, des charges, taxes impôts redevances, accessoires, indemnités d'occupation ou toutes autres sommes qu'il devrait au Bailleur en exécution des présentes avec le dépôt de garantie.

En revanche, le montant du dépôt de garantie détenu par le Bailleur pourra, si bon lui semble être compensé en tout ou partie à tout moment au cours des présentes ou à leur expiration avec

toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur à quelque titre que ce soit en exécution des présentes.

Ces stipulations constituent une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bail n'aurait pas été consenti.

En cas de compensation au cours du Bail pour quelque raison que ce soit avec toutes sommes dues à titre de loyers, charges, impôts ou tout autre accessoire, indemnité d'occupation, le Preneur devra immédiatement reverser le montant compensé pour que le montant du dépôt de garantie demeure constitué, sans discontinuité pendant toute la durée du Bail, pour un montant toujours égal à ce qui est fixé ci-dessus.

Le montant du dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du Bail et sera restitué au Preneur en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, justification du paiement de toutes taxes et tous impôts, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toutes sommes dues au Bailleur à quelque titre que ce soit et notamment au titre des loyers et/ou indemnités d'occupation, charges, travaux, correspondant à sa période d'occupation et, d'autre part du règlement des réparations et travaux de remise en état des Locaux ainsi que de toutes sommes dont le Bailleur pourrait être tenu responsable du fait du Preneur à quelque titre que ce soit, et selon l'imputation visée à l'article ARTICLE 115.3 du présent Titre.

Et ce, dans un délai de six (6) mois suivant la restitution des Locaux Loués selon les conditions stipulées à l'ARTICLE 15 du présent Titre.

Le Preneur s'interdit d'ores et déjà de se prévaloir du montant du dépôt de garantie versé pour opposer la compensation des loyers, contributions, impôts, taxes, redevances, charges et accessoires des derniers mois d'occupation et s'abstenir de les régler.

Dans le cas de cession du Bail par le Preneur en accord avec les conditions de l'ARTICLE 14 du présent Titre, le dépôt de garantie sera remboursé par le Bailleur au cédant après déduction de toutes sommes dont ce dernier resterait éventuellement débiteur en exécution des présentes, le cessionnaire devant verser entre les mains du Bailleur, le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie tel que défini aux termes des présentes. Le dépôt de garantie ne sera en aucun cas transmissible au cessionnaire par voie de cession ou apport de fonds de commerce.

Dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations ou pour une cause quelconque émanant du Preneur, autre qu'un congé donné pour une date et dans les conditions prévues aux présentes, et quelle que soit la durée du Bail restant alors à courir, le montant du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages intérêts, sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil et de la faculté pour le Bailleur de demander de plus amples dommages et intérêts correspondant par exemple aux sommes qui pourraient être dues par le Preneur notamment au titre des Loyers échus ou à échoir, des travaux ou des frais de remise en état à la charge du Preneur.

ARTICLE 10 CHARGES - IMPOTS - TAXES - REDEVANCES

A compter de la Date de Prise d'Effet, le Preneur acquittera sa quote-part de charges, impôts taxes et redevances afférentes à l'Immeuble et aux Locaux Loués selon le détail suivant :

5.1 Inventaire et récapitulatif annuel des catégories de charges impôts taxes et redevances

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, est annexé au Bail un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, afférents aux parties communes ou à usage commun ainsi qu'aux équipements communs ou à usage commun de l'Immeuble ainsi qu'aux Locaux Loués (et lorsqu'applicable de l'Ensemble Immobilier), et comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur (Annexe 4).

Le Bailleur établira annuellement un état récapitulatif (ci-après l'« **Etat Récapitulatif** ») incluant la liquidation et la régularisation des charges impôts taxes et redevances ainsi que montant de la TVA grevant lesdites charges.

L'Etat Récapitulatif sera notifié au Preneur (i) au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, ou (ii) si l'Immeuble/l'Ensemble Immobilier est soumis au régime de la copropriété (ou analogue), dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété (ou analogue) sur l'exercice annuel.

5.2 Charges, impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués uniquement

10.2.1. Fluides et Energie – Abonnements

a. Le Preneur devra souscrire tous abonnements nécessaires à son activité et payer à l'échéance ses consommations directement à la société distributrice (d'eau, d'électricité, d'autres fluides ou énergie, internet, fibre, téléphone, etc.) ainsi que la location des compteurs, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations et remplacements qui deviendraient nécessaires aux équipements concernés tels compteurs, canalisations et robinets.

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnisation au Bailleur ni émettre à son encontre aucune réclamation en cas d'arrêt des fournitures d'électricité, de téléphone ou autres alimentations.

Le Preneur s'engage à résilier les abonnements qu'il aura souscrits pour la date de restitution des Locaux Loués.

Le Preneur s'acquittera, également, à bonne date de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, etc...), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds s'il y a lieu, et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur, ainsi qu'à la fin du Bail.

b. Répartition des consommations :

- Lorsque les surfaces locatives des Locaux Loués disposent d'un compteur propre, la répartition sera fonction des consommations du Preneur ressortissant dudit compteur ;
- En l'absence de compteur propre, la répartition sera effectuée au prorata de la surface locative des Locaux Loués par rapport à la surface totale des lots de l'Immeuble (ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant).

10.2.2. Contributions – obligations de ville, de police et de voirie

Le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et justifiera de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Le Preneur devra en outre payer ses impôts personnels et mobiliers, les taxes locatives et autres, de toute nature, relatives aux Locaux Loués et à son commerce et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, y compris en cas de modification de l'assiette de contributions et taxes en cours de bail et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement à première réquisition du Bailleur et notamment en fin de Bail avant tout déménagement.

Le Preneur devra, à la date de remise des clés en fin de jouissance, justifier au Bailleur qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement des Locaux Loués et qu'il a réglé tous ses impôts, taxes et redevances personnels et mobiliers, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

5.3 Charges, impôts, taxes et redevances afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier)

L'Immeuble (et, le cas échéant, l'Ensemble Immobilier) au sein duquel les Locaux Loués sont situés est soumis au statut ou est régi par les règles exposées aux Conditions Particulières (copropriété, lots de volumes, AFUL, ASL, etc.). Les charges des parties et équipements communs correspondent aux dépenses exposées par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Ensemble Immobilier. Si l'Ensemble Immobilier est organisé en copropriété, en division en volumes ou les deux, les charges correspondent aux dépenses exposées directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots et/ou lots de volume, dans l'Ensemble Immobilier, notamment au titre des charges de copropriété et des charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL.

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements à usage commun ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'Ensemble Immobilier ou de modification du Règlement Intérieur ou de tout autre document régissant l'Ensemble Immobilier qui affecterait la répartition des charges. Ces modifications seront portées à la connaissance du Preneur et lui seront dès lors applicables, ce que ce dernier accepte.

10.3.1. Détermination des charges impôts taxes et redevances afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun

A compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de toutes charges, impôts, taxes et redevances, quelles qu'en soient la nature et l'importance, afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun de l'Immeuble (et, si applicable, de l'Ensemble Immobilier), le Bailleur entendant recevoir un Loyer net de tous frais et charges, sous la seule réserve des charges, impôts, taxes et redevances dont l'imputation au Preneur est interdite en vertu d'une disposition d'ordre public, légale ou réglementaire, applicable au Bail de manière impérative.

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, relatives à l'immeuble et aux Locaux Loués, ou à un service dont le Preneur bénéficie

directement ou indirectement sont données en **Annexe 4**, de même que leur répartition entre le Preneur et le Bailleur et le mode de calcul actuel de la quote-part du Preneur.

Le Bailleur communiquera au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur de tous charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux.

D'une manière générale, le Preneur ne pourra soulever d'objections en ce qui concerne sa participation aux charges, notamment quant à l'intérêt et l'utilisation qu'il ferait des équipements et services de l'Immeuble, lesdits équipements et services étant, de convention, indispensable à l'activité du Preneur.

10.3.2. Répartition des charges, impôts, taxes et redevances afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun entre les différents locataires

La répartition des charges afférentes aux parties et équipements communs ou à usage commun sera calculée annuellement au prorata de la surface exploitée des Locaux Loués par rapport à la surface exploitée locative totale de l'Immeuble (et/ou, selon le cas, de l'Ensemble Immobilier). Par « surfaces exploitées » ou « locaux exploités », les Parties entendent les surfaces ou locaux loués ou occupés, que ces surfaces ou locaux soient ou non (i) utilisés par son locataire ou occupant, (ii) accessibles à la clientèle, (iii) aménagées et/ou (iv) garnies de meubles et/ou de marchandises.

Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au Preneur correspondra strictement au Local par rapport aux locaux exploités par chaque locataire ou occupant et à la quote-part de parties et équipements communs ou à usage commun nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués par rapport à l'ensemble des locaux exploités.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur de tout élément susceptible de modifier une telle répartition entre locataires.

10.3.3. Montant prévisionnel des charges, impôts, taxes et redevance afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun

A titre indicatif, le Preneur a été informé par le Bailleur du montant prévisionnel du budget annuel de charges, impôts, taxes et redevances au titre des Locaux Loués (et de l'Immeuble ainsi le cas échéant de l'Ensemble Immobilier, lorsqu'applicable).

10.3.4. Modalités de paiement des charges, impôts, taxes et redevances afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun

Le Preneur versera chaque trimestre, en même temps que le Loyer, une provision pour charges, impôts, taxes et redevances égale au quart du budget prévisionnel annuel lui incombant et pour la première fois à la Date de Prise d'Effet, étant précisé que la quote-part de cette provision est calculée *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

Conformément aux dispositions de l'article R. 145-36 du Code de commerce, au terme de chaque exercice annuel et dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, le Bailleur ou son mandataire établira un décompte des charges réelles payées TTC sur lequel seront imputées les provisions versées.

Si les provisions versées par le Preneur se révèlent inférieures aux charges réelles figurant dans l'Etat Récapitulatif annuel, le Preneur s'engage à payer au Bailleur, toute somme complémentaire qui se révélerait nécessaire. Le solde de la régularisation annuelle sera alors prélevé avec l'échéance suivant l'émission de la facture de régularisation.

Dans le cas où les provisions versées par le Preneur excèderaient le montant des charges impôts taxes et redevances réelles figurant dans l'Etat Récapitulatif annuel, le trop-perçu s'imputera de plein droit sur l'échéance suivant l'émission de la facture de régularisation.

Le Bailleur ajustera chaque année le montant de la provision visée ci-avant sur la base du montant effectivement dû pour l'année écoulée. Le Bailleur pourra ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que le budget est inférieur à la réalité.

Le Bailleur se réserve la possibilité de faire acquitter les charges, impôts, taxes et redevances par le Preneur directement entre les mains de son mandataire chargé de la gestion de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant).

Toutes les charges considérées sont soumises à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée s'il y a lieu.

10.3.5. Charges, impôts, taxes et redevances imputés au Preneur et justification

D'une façon générale, le loyer s'entend pour le Bailleur net de tous impôts et taxes de quelque nature que ce soit relatifs aux Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier, à l'activité qui y est exercée, sous réserve des dispositions légales et réglementaires impératives le cas échéant applicables au Bail.

En conséquence, le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, sa contribution économique territoriale dont il est le redevable légal, et tous autres impôts dont le Bailleur est ou pourrait être responsable à un titre quelconque, et justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur, avant son départ des Locaux Loués.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur avec les charges, au prorata des surfaces des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier, et sous réserve des dispositions légales et réglementaires impératives le cas échéant applicables au Bail, tous impôts, taxes et contributions de quelque nature que ce soit ainsi que les frais de rôle et de gestion y afférents, auxquels les locataires peuvent être assujettis, ou dont l'Immeuble pourrait faire l'objet, y compris certains de ceux qui sont normalement à la charge d'un propriétaire, tels que l'impôt foncier (la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière), la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe annuelle (qu'elle soit additionnelle ou non) sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux et de stockage, le cas échéant, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat et redevances quelconques, assises ou à asséoir sur l'Ensemble Immobilier et les Locaux Loués et/ou liés à l'usage de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux Loués et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit (en ce compris toutes taxes ou redevances environnementales et/ou en relation avec la performance énergétique de l'Immeuble, en particulier la taxe spéciale d'équipement), en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal, dès lors qu'ils sont liés à l'usage de l'Ensemble Immobilier, des Locaux Loués mais à l'exception de ceux relatifs à la situation personnelle du Bailleur et qui seraient à la charge du Bailleur en application de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Il est rappelé en tant que de besoin que le remboursement de l'impôt foncier et de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux est soumis à la TVA.

D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional ou national correspondant aux Locaux Loués, qui pourrait être créé et quel qu'en soit le redevable légal.

Le Bailleur s'engage, conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, à informer le Preneur de (i) l'existence des taxes, impôts et redevances nouveaux et de leur refacturation et (ii) tout élément susceptible de modifier la répartition des impôts, taxes et redevances entre locataires (le cas échéant), en particulier en cas de modification de l'Ensemble Immobilier, étant précisé que ladite modification s'imposera de plein droit au Preneur, sans qu'il puisse la contester, et notamment s'opposer au remboursement des impôts, taxes et redevances. D'une manière générale, le Preneur ne pourra soulever d'objections en ce qui concerne sa participation aux impôts, taxes et redevances notamment quant à l'intérêt et l'utilisation qu'il ferait des équipements et services de l'Ensemble Immobilier.

Les remboursements faits par le Preneur au titre des impôts et taxes susvisés seront assujettis à la TVA au taux en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Preneur et/ou son représentant pourront, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur ou de son mandataire chargé de la gestion de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant), aux horaires de bureaux, des comptes et factures de l'exercice écoulé relatifs aux charges, impôts, taxes et redevances, mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou en partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires prétextant un désaccord sur le montant de ses charges, impôts, taxes et redevances qui lui sont réclamés.

ARTICLE 11 MODALITES DE REGLEMENT

5.1 Virement ou prélèvement bancaire

Le règlement du Loyer, des provisions pour charges, impôts, taxes et redevances ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée le cas échéant y afférente, se fera par virement automatique au profit du compte bancaire du Bailleur (Annexe 5) ou par prélèvement bancaire .

Les virements devront être effectués au premier jour ouvrable du terme exigible.

Le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou son mandataire à prélever sur le compte bancaire du Preneur, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des loyers, charges, Impôts, fond de roulement, accessoires, intérêts, pénalités, indemnités d'occupation, sommes dues au titre des travaux, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du Bail.

A cet effet, le Preneur remet à la signature des présentes au Bailleur un mandat de prélèvement SEPA complété, daté et signé, accompagnée d'un RIB.

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur, dans les plus brefs délais, de tout changement

susceptible d'affecter ce prélèvement, de manière à ce que celui-ci soit constamment effectif et que les sommes dues soient portées au crédit du compte du Bailleur au premier jour de leur exigibilité. Il s'engage à fournir un nouveau mandat SEPA de prélèvement chaque fois que nécessaire, de telle sorte qu'il n'y ait pas d'interruption dans les paiements.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment provisionné pour satisfaire ledit prélèvement. A cet effet, le montant prélevé lui sera notifié avec l'avis d'échéance quinze jours au moins avant la date d'exigibilité, le paiement du loyer étant toutefois portable.

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

Les factures de régularisation annuelle de charges, impôts taxes et redevances ou de toute autre somme due aux termes des présentes et sujette à régularisation seront payées au moins une fois par an avec l'échéance trimestrielle suivante, sauf en fin de Bail.

5.2 Contestations éventuelles

Pour le cas où le Preneur contesterait le montant de tout ou partie des sommes facturées, il devra le notifier par écrit et de manière motivée au Bailleur, au plus tard dans les huit (8) jours de la réception de la première mise en demeure de payer adressée par le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, par lettre recommandée ou acte extrajudiciaire.

A défaut, et de convention expresse, il ne pourra plus émettre aucune contestation, et les sommes facturées seront définitivement dues.

En cas de contestation dans le délai susmentionné et à défaut d'accord amiable entre les Parties sur cette contestation, il appartiendra au Preneur, s'il entend la maintenir, de saisir le Juge compétent au plus tard dans les deux (2) mois de la réception de la première mise en demeure de payer adressée par le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception susvisée, à peine de forclusion. Ainsi, faute pour lui d'y procéder dans ce délai, il sera réputé avoir renoncé à cette contestation, et les sommes correspondantes seront payées par le Preneur.

5.3 Imputation des paiements

Par dérogation aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- intérêts,
- dommages et intérêts,
- clause pénale,
- dépôt de garantie et réajustement,
- régularisation annuelle des charges, taxes, impôts et redevance,
- provision pour charges, taxes, impôts et redevance,
- appels de travaux,
- régularisation des travaux, loyer ou indemnité d'occupation.

5.4 Intérêts de retard

En cas de non-paiement à l'échéance, de toute somme due par le Preneur en application des

présentes (loyers, charges, accessoires, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, honoraires, indemnité d'occupation, intérêts, frais de procédure, etc), elle produira, de plein droit et sans mise en demeure préalable, intérêt au taux d'intérêt légal majoré de 300 300 points de base à compter de cette échéance et majorée de la TVA applicable le cas échéant et ce, sans que la présente clause puisse préjudicier à l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article 5.2 du présent Titre.

Toute somme qui serait due par le Preneur en exécution des présentes au titre des intérêts échus, dus au moins pour une année entière produira elle-même intérêt, de plein droit et sans mise en demeure préalable au taux d'intérêt légal majoré de 300 points de base.

Le paiement tardif de cinq avis d'échéance, consécutifs ou non, pendant la durée du Bail, constituera conventionnellement entre les parties, un motif grave et légitime de refus de renouvellement de Bail.

5.5 Clause pénale

Toute somme due par le Preneur au titre des loyers, indemnités d'occupation, charges, clauses et conditions du présent bail sera automatiquement augmentée de 10 % si le paiement n'intervient pas à chaque échéance et ce, sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure..

ARTICLE 12 TRAVAUX

5.1 Travaux à l'initiative du Preneur

12.1.1. Aménagement et modification des Locaux

Le Preneur ne pourra faire aucune modification ni effectuer aucuns travaux d'aménagement intérieur, de démolition, de construction, de percement de murs, de voûtes, de poutres, des plafonds ou de planchers, de quelque nature que ce soit, ni aucune installation que ce soit sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur à qui les descriptifs et les plans devront être préalablement soumis.

Pour tous travaux que le Preneur projette d'effectuer au sein des Locaux Loués, en ce compris ses travaux d'aménagement lors de son entrée dans les Locaux, le Preneur devra préalablement communiquer au Bailleur :

- une demande d'autorisation de travaux dûment complétée et signée par ses soins,
- les plans et un descriptif technique détaillé des travaux projetés,
- le rapport préalable d'un bureau de contrôle agréé
- toute étude de bureaux d'études requise tenant compte de la teneur des travaux.

Le Bailleur aura un délai de (15) quinze jours ouvrés à compter de la réception dudit dossier complet pour autoriser ou non lesdits travaux, son silence valant refus.

Dans le cas où le Bailleur donnerait son consentement à l'exécution de travaux, le Preneur devra faire ce qui suit pour tous travaux qu'il réalisera :

- faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux à ses frais, y compris toute autorisation requise au titre de la réglementation ERP et accessibilité PMR, étant précisé qu'en cas de travaux nécessitant une autorisation administrative, le Bailleur fournira au

- Preneur les pièces en sa possession qui seraient requises par les services instructeurs de l'autorisation demandée, le Preneur s'interdisant de réaliser les travaux avant l'obtention d'une telle autorisation administrative ;
- si l'activité du Preneur nécessitait une quelconque autorisation de la copropriété, ou même si le Preneur envisageait d'effectuer dans les locaux Loués des travaux qui nécessiteraient l'autorisation de la copropriété, le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité dans l'hypothèse où la copropriété refuserait d'autoriser le projet de travaux du Preneur ; verser au Bailleur ou lui rembourser, toutes contributions et taxes afférentes aux constructions, installations et aménagements réalisés par lui dans les Locaux Loués, au cas où elles seraient mises en recouvrement au nom du Bailleur et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe locale d'équipement), de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos ;
 - faire son affaire de l'obtention de tous les certificats, études et autorisations de toute sorte (architectes, voisinage, ...) qui seraient nécessaires à la réalisation de ses travaux ;
 - information de l'architecte ou des services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution et comptes-rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation ou de contrôle du maître d'œuvre du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur sauf pour le Bailleur à agréer l'architecte et/ou le maître d'œuvre du Preneur ;
 - être assuré pour les travaux réalisés et produire au Bailleur les attestations y afférentes, en cours de validité et assorties de garanties suffisantes, préalablement au démarrage desdits travaux (tout démarrage avant la mise en place de telles assurances étant strictement interdit). En conséquence, le Preneur souscrira les garanties suivantes :
 - Une police d'assurance de responsabilité civile maître d'ouvrage destinée à garantir les dommages corporels, matériels et immatériels (consécutifs ou non) causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses travaux, le Bailleur et ses intervenants étant tiers. Le Preneur devra souscrire cette assurance pour un montant de garantie adapté à la situation et aux caractéristiques du risque ;
 - Une police d'assurance Dommages Ouvrages / Constructeurs Non Réalisateurs, conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, destinée à garantir les dommages de nature décennale affectant les ouvrages du Preneur, pouvant survenir après réception des travaux, ladite police devra comporter notamment la garantie des dommages aux ouvrages existants. Il est précisé que le Bailleur aura la qualité d'assuré additionnel au titre de cette garantie ;
 - Une police d'assurance Tous Risques Chantier destinée à couvrir, pendant la période de réalisation de ses travaux, toutes les pertes ou dommages susceptibles d'atteindre les ouvrages réalisés par le Preneur. Cette police devra comporter la garantie des dommages aux ouvrages existants ;

De même tous les intervenants et entreprises choisis pour la réalisation de ces travaux devront être qualifiés pour les travaux qu'ils devront effectuer et être assurés. Ils devront produire toutes les attestations d'assurances nécessaires (RC professionnelle, décennale, etc.) en cours de validité assorties de garanties suffisantes préalablement à leur intervention ;
 - exécuter ces travaux dans les règles de l'art et conformément aux dispositions légales et réglementaires, aux décisions administratives en vigueur, et au(x) règlement(s) intérieur(s) de l'Immeuble (et de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) et de façon à ne pas porter atteinte à la jouissance paisible des autres locataires ou occupants de l'Immeuble (et de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) ; s'engager à ce que les travaux réalisés ne dégradent en aucun cas ni la qualité environnementale intrinsèque de l'Immeuble (et de l'Ensemble Immobilier, le

- cas échéant), ni, le cas échéant, les certifications obtenues au titre dudit Immeuble (et de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) ;
- faire réaliser les travaux par des entreprises présentant toutes garanties de compétence (le Preneur devant recourir aux services des entreprises de gros œuvre, d'étanchéité et de protection incendie de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier le cas échéant), se faire assister par tout bureau d'études et conclure directement à cet effet les contrats requis auxquels le Bailleur demeurera tiers, sous la surveillance d'un architecte, d'un maître d'œuvre et le contrôle d'un bureau de contrôle et d'un Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé, dont les honoraires seront supportés par le Preneur sauf pour le Bailleur à agréer l'architecte et/ou le maître d'œuvre et/ou le bureau de contrôle et/ou le Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé du Preneur ;
 - se conformer aux éventuelles recommandations du Bailleur, ce dernier n'ayant aucune obligation de faire quelque recommandation que ce soit ;
 - faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers ou autres occupants de l'Immeuble (et de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) et en conséquence relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion ;
 - supporter seul tous dommages causés directement ou indirectement au cours de la réalisation de ces travaux ou postérieurement du fait de leur existence, et garantir entièrement le Bailleur s'il était recherché à ce titre ;
 - si l'Immeuble (et/ou l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) est multi-locataires, régler à l'avance au Bailleur le coût prévisionnel de réalisation par ce dernier des travaux de modification des systèmes de sécurité-incendie et moyens de secours fixes (RIA et sprinklers), de désenfumage, de ventilation, climatisation et chauffage, rendue nécessaire par les travaux du Preneur avant leur démarrage, avec réajustement si besoin est en fonction du coût réel en fin de travaux ;
 - communiquer au Bailleur, en fin de travaux :
 - les plans des travaux réalisés et le dossier de recollement à jour comportant le dossier des ouvrages exécutés établis par un homme de l'art,
 - le rapport de vérification après travaux.

Le Preneur est informé que l'Immeuble dans lequel se trouvent les Locaux Loués se situe dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Il est également informé de l'existence d'une Charte de la Mairie de Marseille relative aux devantures commerciales. Le Bailleur a à cet effet fait pré-valider un plan guide de l'aspect architectural de la façade des commerces de l'Ensemble Immobilier sur la base duquel le Preneur devra le cas échéant déposer sa déclaration préalable de travaux relatifs à la réalisation de sa façade (**Annexe 14**).

Le Preneur est tenu de se conformer aux prescriptions de ces textes, il est informé que son engagement constitue une des conditions substantielles de la conclusion et de l'exécution du Bail.

Les travaux demeurant sous l'unique et entière responsabilité du Preneur, toute autorisation, toute recommandation, tout avis du Bailleur et tout agrément des hommes de l'art par le Bailleur ne pourront en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers. Le Preneur supportera toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre ou à la solidité de l'Immeuble (et de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) et indemniser le Bailleur et les tiers de tout dommage de quelque nature qu'il soit, qui aurait pour cause l'exécution desdits travaux. De même, si du fait des travaux du Preneur, des travaux de quelque nature que ce soient, y compris de mise en conformité devaient être effectués, notamment dans les parties communes ou d'autres locaux privatifs de l'Immeuble (ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant), le Preneur en fera son affaire personnelle à ses frais, le Bailleur ne pouvant être tenu d'aucune responsabilité à ce titre.

Le Preneur fera effectuer, au fur et à mesure qu'il sera nécessaire, tous travaux de réparation, remise en état, réfection, consolidation, remplacement, qui deviendraient nécessaires aux constructions, installations et aménagements réalisés par lui, de manière qu'ils soient toujours en parfait état.

Toutes modifications aux travaux initiés par le Preneur, y compris leur suppression même partielle, devront également être soumises à l'autorisation expresse du Bailleur.

Le Preneur indemnisera le Bailleur de tout dommage subi par lui du fait de ces travaux, en ce compris de tout coût que (i) sa défaillance au titre de ses obligations d'entretien et de maintenance, (ii) des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses visiteurs ou d'une utilisation anormale, (iii) les ouvrages réalisés par le Preneur (iv) l'activité du Preneur, entraîneraient pour le Bailleur (et notamment coût de tous travaux supportés par le Bailleur et qui en seraient la conséquence). Dans cette hypothèse, le Preneur sera responsable des dégradations et pertes affectant les Locaux Loués. Le Preneur indemnisera le Bailleur de tout coût consécutif à des travaux de mise aux normes que le Preneur effectuerait pour l'exercice de son activité.

12.1.2. Plaques et enseignes

Le Preneur pourra apposer ses plaques ou enseignes sur ou dans les Locaux Loués à condition de respecter la réglementation en vigueur et d'obtenir :

- toute autorisation nécessaire à cet effet,
- l'agrément préalable et écrit du Bailleur, sans que pour autant cet agrément puisse valoir reconnaissance de la faisabilité du projet ou engager de quelque manière que ce soit la responsabilité du Bailleur, et
- l'accord de l'architecte du Bailleur.

Tout projet d'enseigne, antenne ou installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) ou étant destiné à être installée dans les parties communes de l'immeuble (et de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) devra en plus recueillir l'accord de l'assemblée des copropriétaires.

Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de manière que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux, ouvrages ou éléments d'ouvrages dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

Toutes les stipulations de l'article 12.1.1 du présent Titre pour les travaux du Preneur s'appliqueront aux travaux de plaques et d'enseigne.

5.2 Travaux à l'initiative du Bailleur

12.2.1. Travaux au sein des Locaux Loués

Le Bailleur réalisera à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure qu'il en sera besoin les travaux de grosses réparations visés à l'article 606 du Code civil qui deviendraient nécessaires aux Locaux Loués au cours du Bail.

Le Preneur supportera de tels travaux ainsi que tous travaux de réparations, ravalement, réfection, remplacement, rénovation, modification, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur et/ou la copropriété jugerait (aient) nécessaires en cours de bail dans les Locaux Loués, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât vingt et un jours sans indemnité ni réduction du loyer, et ce quelles qu'en soient la nature, l'importance et la durée et quand bien même celle-ci dépasserait vingt et un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur devra subir toute modification, création ou suppression au sein des Locaux Loués, sans aucune indemnité de la part du Bailleur, ni diminution de Loyer. Ainsi, le Bailleur se réserve la faculté d'apporter toute modification qu'il lui plaira à l'aspect intérieur ou extérieur des Locaux Loués, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions nouvelles, soit par tous travaux de modification, de mises aux normes y compris environnementales ou relatifs aux Etablissements Recevant du Public, sans que le Preneur ne puisse s'opposer à ces travaux.

Le Preneur devra déposer tout coffrage ou décoration et généralement suivre les consignes que le Bailleur lui indiquerait pour permettre l'exécution desdits travaux. Il devra, en outre, laisser pénétrer dans les Locaux Loués, le Bailleur, ses mandataires et techniciens.

Sauf urgence, le Bailleur s'engage à informer le Preneur quarante-cinq (45) jours calendaires avant la réalisation des travaux et les Parties se concerteront avant leur exécution, sauf urgence caractérisée, à l'effet de mettre en œuvre des solutions susceptibles de minimiser autant que faire se peut, les perturbations qui pourraient en résulter pour le Preneur.

12.2.2. Travaux au sein de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant)

Le Bailleur pourra, le cas échéant et par dérogation aux dispositions des articles 1723 et 1724 du Code civil, effectuer tous travaux, qu'ils soient de modification des espaces ou accès, de construction, d'aménagement, etc., sur les parties communes de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) dont les Locaux Loués dépendent, sans que le Preneur puisse prétendre à indemnité ni réduction de loyer et ce quelles qu'en soient la cause, la nature, l'importance et la durée.

Sauf urgence, le Bailleur s'engage à informer le Preneur quarante-cinq (45) jours calendaires avant la réalisation des travaux.

12.2.3. Etats des travaux du Bailleur

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur remet, ce jour, au Preneur les documents ci-après annexés :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes, précisant leur coût (**Annexe 6**), et
- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel (**Annexe 7**).

Tous les trois (3) ans à compter de la signature des présentes, le Bailleur remettra au Preneur des tels états (récapitulatif et prévisionnel) de travaux.

Le Preneur déclare qu'il a consenti à prendre à bail les Locaux dans les conditions prévues au présent Bail, au regard de l'état actuel des Locaux et de l'Immeuble pour les avoir visités dès avant les présentes.

En conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas se prévaloir à l'encontre du Bailleur des états récapitulatifs, des états prévisionnels et des budgets prévisionnels susmentionnés, notamment pour exiger du Bailleur ou de ses mandataires la réalisation de tous travaux, remettre en cause son consentement au présent Bail ou contester le paiement de charges ou de toute autre somme due au titre du Bail

S'agissant des états prévisionnels, il est précisé qu'il s'agit d'états prévisionnels et indicatifs, qui sont, de ce fait, et par essence, sujets à modifications en raison notamment d'autorisations ultérieures à obtenir (tels celles de la copropriété, des administrations compétentes), d'injonctions de la ville ou de toute autre autorité et d'une manière générale de circonstances nouvelles. Ainsi, le Bailleur reste libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans ledit état prévisionnel, de réaliser des travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel et ce sans l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte, lesdits état et budget étant simplement prévisionnels.

Le Preneur reconnaît que les documents susvisés ont été communiqués par le Bailleur à titre strictement indicatif et prévisionnel, qu'ils ne sont pas garantis par le Bailleur et qu'il en sera de même pour les documents susvisés à communiquer en cours de Bail. Le Preneur déclare en tout état de cause que les documents susvisés n'ont pas été déterminants dans sa décision de conclure le Bail.

12.2.4. Répartition du coût des travaux effectués à l'initiative du Bailleur

L'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) comportant plusieurs locataires, il est précisé que la répartition du montant du coût des travaux entre les différents locataires occupants se fera en fonction de la surface exploitée par chacun d'eux dans l'Immeuble (et/ou dans l'Ensemble Immobilier, le cas échéant).

Par « surfaces exploitées » ou « locaux exploités », les Parties entendent les surfaces ou locaux loués ou occupés, que ces surfaces ou locaux soient ou non (i) utilisés par son locataire ou occupant, (i) accessibles à la clientèle, (iii) aménagées et/ou (iv) garnies de meubles et/ou de marchandises.

5.3 Travaux à l'initiative de tiers aux Parties

Le Preneur supportera, sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés dans l'Immeuble (et/ou dans l'Ensemble Immobilier, le cas échéant), les immeubles voisins et/ou sur la voie publique, et quand bien même la durée de ces travaux excéderait vingt et un jours, alors mêmes qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Le Bailleur et/ou le syndicat des copropriétaires 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.

Le Preneur devra laisser traverser ses Locaux Loués par toutes canalisations existantes ou futurs nécessaires à la desserte de ses Locaux, d'autres locaux de l'Immeuble ou des parties ou éléments d'équipements communs de l'Immeuble.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour que les travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus soient réalisés de façon à gêner le moins possible l'exploitation du Preneur.

ARTICLE 13 ACCESSION EN FIN DE BAIL

Il est convenu que tous les aménagements, installations, améliorations, embellissements et constructions quelconques effectués par le Preneur, à ses frais ou non, ainsi que, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, deviendront, en fin de jouissance, de plein droit et sans formalité, acquis au Bailleur, sans indemnité au profit du Preneur, dès lors que le Bailleur souhaiterait que le Preneur ne procède pas à l'enlèvement desdits aménagements, installation, améliorations, embellissements et constructions, le Bailleur pouvant discrétionnairement décider d'exiger la remise des Locaux Loués, en tout ou en partie, dans leur état initial aux frais du Preneur, à l'exception des travaux expressément autorisés par le Bailleur. Dans ce cas, les travaux de remise en état seront pris en charge par le Preneur et exécutés sous la direction de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 14 CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement les Locaux Loués. Le Preneur ne pourra ainsi mettre à la disposition de quiconque, sous quelque forme que ce soit et même sous forme de prêt, sous-location, domiciliation ou gérance libre, tout ou partie des Locaux Loués, ni céder son droit aux présentes, y compris par voie d'apport à une société, sans l'agrément préalable exprès et écrit du Bailleur.

5.1 Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail à qui que ce soit si ce n'est à son successeur dans son fonds de commerce et après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur qui ne pourra refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes ou dans un des cas prévus à l'article L. 145-16, alinéa 2, du Code de commerce.

La cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de l'intégralité du fonds de commerce devra comprendre l'intégralité des activités telles qu'elles résultent de la destination du Bail, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

Le terme "cession" comprend, pour les besoins des présentes, toute forme d'aliénation, directe ou indirecte, onéreuse ou gratuite, judiciaire, amiable ou par adjudication, apport, fusion, scission, du fonds de commerce, du droit au bail (sous réserve d'accord du Bailleur), des titres sociaux du Preneur, sans que cette liste ne soit limitative.

En cas de cession du droit au Bail (autorisée par le Bailleur ou comprise dans la cession du fonds de commerce ou résultant d'un des cas prévus à l'article L. 145-16, alinéa 2, du Code de commerce), l'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le Preneur se déclarera garant solidaire de son cessionnaire et des cessionnaires successifs pour le paiement du Loyer, des charges et accessoires et de la taxe sur la valeur ajoutée y afférente, impôts contributions taxes et redevances ainsi que du paiement de tous dommages et intérêts et/ou indemnité

d'occupation consécutifs à la violation de l'obligation de restitution, et plus généralement de l'entière exécution des clauses, charges et conditions des présentes pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession, le tout sans pouvoir opposer ni bénéfice de division ni bénéfice de discussion.

En outre tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du Bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et au titre de l'exécution de toute clause du présent Bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédés leur droit.

A ce titre, conformément à l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans un délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

De même, l'acte de cession devra contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Bail, et ce, pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession.

Dans le cadre d'un plan de cession de l'entreprise arrêté conformément aux dispositions des articles L. 642-1 et suivants du Code de commerce, dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devra, compte tenu du caractère réputé non écrit de cette clause de solidarité remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier Loyer payé. Cette garantie bancaire sera consentie au Bailleur pendant toute la durée du bail à compter de la date de cession.

Sous peine d'inopposabilité au Bailleur, toute cession devra remplir les conditions expresses ci-après :

- Toute cession, devra être constatée par acte notarié ou par acte sous seing-privé établi par un avocat, en présence du Bailleur dûment appelé. Une grosse ou un original de l'acte de cession sera délivré(e) au Bailleur sans frais, dans le mois de sa signature accompagnée d'un original de l'état des lieux qui sera réalisé entre le Preneur et son cessionnaire. Le Bailleur sera invité à participer à cet état des lieux avec un préavis de quinze (15) jours ouvrés.
- En tous cas, aucune cession ne pourra être faite si une somme quelconque reste due au titre du Bail par le Preneur au Bailleur au jour prévu pour la cession.

Pour se conformer aux dispositions l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, il devra être établi entre le Bailleur et le cessionnaire au jour de la prise d'effet de la cession un état des lieux. Cet état des lieux sera établi :

- à seul effet de satisfaire aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce ;
- contradictoirement et amiablement aux frais du cessionnaire par le Bailleur et le cessionnaire ou par un tiers mandaté par eux.

Le Bailleur et le cessionnaire en conserveront chacun un exemplaire. Si toutefois l'état des lieux ne pouvait être établi de la sorte, il sera établi par un Commissaire de Justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le cessionnaire.

Il est expressément précisé que seul l'état des lieux d'entrée initial établi entre le Preneur et le

Bailleur à la Date de Prise d'Effet du Bail sera opposable entre le Bailleur et le cessionnaire (notamment pour déterminer les obligations du cessionnaire lors de la restitution des Locaux Loués dans les conditions visées à l'ARTICLE 15 du présent Titre), ce que le cessionnaire devra accepter sans réserve à l'égard du Bailleur aux termes de l'acte de cession, le cédant s'en portant fort.

L'acte de cession devra expressément reproduire en ses termes l'intégralité des stipulations du présent article sous peine de nullité de la cession.

5.2 Droit de préférence du Bailleur en cas de cession

En cas de cession et après éventuelle purge du droit de préemption de la commune en application des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence. Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet définitif d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, 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 cette cession ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au Bailleur, en même temps que la notification, à peine de nullité de la cession, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et notamment les contrats de travail, ainsi que sur la personnalité des co-contractants.

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

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai d'un mois pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les Parties que cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y seront contenues. Dès lors 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 notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

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 notification de la décision du Bailleur.

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

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.

5.3 Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer les Locaux Loués à qui que ce soit et sous quelque prétexte que ce soit, même partiellement, sans avoir reçu au préalable l'accord écrit et exprès du Bailleur.

Le Preneur informera le Bailleur de son intention de consentir une sous-location au moins trente (30) jours avant la date prévue pour la signature de la sous-location, en lui transmettant par lettre recommandée avec avis de réception une copie du projet de sous-location ainsi qu'un justificatif des liens l'unissant au sous-locataire et en l'invitant à concourir à l'acte conformément à l'article L. 145-31 du Code de commerce.

En tout état de cause, l'acte de sous-location devra obligatoirement reproduire *in extenso* le texte des paragraphes du présent article 5.3 de telle sorte que le sous-locataire soit notamment clairement informé de ce que les Locaux formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, il ne disposera d'aucun droit direct opposable au Bailleur, l'expiration ou la résiliation du Bail entraînant immédiatement et de plein droit celle de la sous-location.

En cas de sous-location autorisée, le contrat de sous-location devra prévoir que le(s) sous-locataire(s) seront tenus de respecter toutes les clauses et conditions du Bail même si le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du Loyer et de toutes autres sommes dues en vertu des présentes à l'égard du Bailleur et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail, le Bailleur demeurant un tiers à toute sous-location. Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au Bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du Bail principal qui prévaudront.

Il est expressément convenu qu'il y a indivisibilité des Locaux Loués et que le sous-locataire n'aura aucun droit direct à l'encontre du Bailleur. Il s'ensuit que toute sous-location éventuellement autorisée sera consentie aux risques et périls du Preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

En cas de fin du Bail pour quelque raison que ce soit, le contrat de sous-location prendra également fin automatiquement et de plein droit et le sous-locataire n'aura à l'encontre du Bailleur aucun droit au renouvellement ni au versement d'une indemnité d'éviction ni de tout autre somme.

Le Preneur s'engage à faire renoncer expressément le sous locataire, dans l'acte de sous-location, à tout recours ou action contre le Bailleur principal et/ou ses mandataires. Le Preneur s'engage également à garantir le Bailleur principal et/ou ses mandataires de toutes les conséquences, notamment pécuniaires, d'une action éventuelle de ses propres locataires à leur encontre.

Le Preneur devra s'assurer que le sous-locataire dispose des couvertures d'assurance de même qualité que les siennes, et prendre toutes les dispositions pour que le sous-locataire soit à même d'en justifier à première demande du Bailleur et pour la première fois lors de la signature du sous-bail. Il devra également s'assurer que les contrats d'assurance du sous-locataire comportent une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur se portera caution solidaire des obligations de ses sous-locataires et s'engage à remettre au Bailleur dans le mois de la signature tout acte de sous-location. Par ailleurs, le Preneur devra faire son affaire personnelle, dont il demeure garant à l'égard du Bailleur, de la

libération des Locaux Loués occupés par le ou les sous-locataire(s) ainsi que par les occupants de leur chef.

Le Preneur sera tenu vis à vis du Bailleur de s'acquitter d'une indemnité d'occupation égale au double du dernier Loyer exigible au titre du Bail aussi longtemps qu'un sous-locataire occupera tout ou partie des Locaux Loués et ce alors même que le Preneur aurait régulièrement donné congé au Bailleur, sans préjudice de tous dommages et intérêts dont le Bailleur se réserve le droit de demander en justice.

5.4 Nantissement

Le Preneur s'interdit, de nantir le fonds de commerce exploité dans les Locaux.

En tout état de cause, au cas où le Bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissements ou de privilège du chef du Preneur, le Bailleur devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions, au plus tard dans les quinze (15) jours de l'inscription qui sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce.

En application des dispositions de l'article L.511-2 du Code de procédure civile d'exécution, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers et accessoires, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L.142-2 du Code de Commerce.

ARTICLE 15 FIN DE BAIL – RESTITUTION DES LOCAUX

Le Preneur devra restituer les Locaux Loués en parfait état d'entretien, de maintenance, de propreté et de réparations locatives en conformité avec les obligations issues du Bail et dans un état qui permette, le cas échéant, le maintien des certifications environnementales ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Trois (3) mois avant de libérer les Locaux, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de ses mobiliers et matériels :

- avoir acquitté la totalité des termes de Loyer, indemnité d'occupation, charges, contributions, impôts, taxes et la TVA y afférente et toutes sommes de quelque nature et montant qu'elles soient qui seraient dues en exécution des présentes, et en justifier auprès du Bailleur par présentation des acquits correspondants, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours ;
- avoir communiqué au Bailleur sa nouvelle adresse.

Le Preneur devra rendre les Locaux Loués, au plus tard le jour de la fin du présent Bail sauf en cas de signification par le Bailleur d'un congé emportant refus de renouvellement moyennant le versement d'une indemnité d'éviction.

Dans cet objectif, il est convenu de ce qui suit :

- Visite préalable

Trois (3) mois au plus tard avant la date de fin du Bail, ce délai étant réduit en cas de résolution par application de la clause résolutoire ci-après, les Parties procéderont amiablement et

contradictoirement à une visite préalable des Locaux Loués ; à l'occasion de cette visite, le Bailleur pourra se faire accompagner de son architecte ou de toute entreprise, homme de l'art ou mandataire afin de faire procéder à tout contrôle, sondage, analyse, expertise (et notamment le cas échéant des sols et de la nappe) ;

En cas de restitution des Locaux Loués postérieurement à la prise d'effet d'un congé emportant refus de renouvellement moyennant versement d'une indemnité d'éviction, ladite visite se tiendra environ trois (3) mois avant la date de restitution prévisionnelle des Locaux Loués par le Preneur.

- Liste des travaux à effectuer avant la restitution des Locaux

A l'issue de cette visite, le Bailleur notifiera par courrier recommandé avec demande d'avis de réception au Preneur la liste des travaux qu'il devra effectuer avant la restitution des Locaux Loués, ainsi que les devis correspondants, sans que toutefois le Bailleur ne renonce à émettre toute réserve qui serait le cas échéant nécessaire sur le procès-verbal d'état des lieux de sortie en cas d'accomplissement de l'ensemble de ces travaux ;

Si le Preneur ne manifeste pas son intention de réaliser lesdits travaux lui-même dans un délai de quinze (15) jours à compter de ladite notification, les devis seront réputés acceptés par le Preneur et le Bailleur pourra faire exécuter par les entreprises de son choix les travaux correspondant et en réclamer avant tout travaux le montant au Preneur qui devra régler les sommes dues dans un délai de quinze (15) jours à compter de la présentation au Preneur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception d'une telle demande, sous réserve d'une régularisation ultérieure au regard des montants effectivement facturés pour la réalisation desdits travaux.

Si le Preneur manifeste son intention de réaliser lesdits travaux lui-même dans le délai susmentionné, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur sous le contrôle de l'architecte du Bailleur dont le Preneur supportera les honoraires.

Dans le cas où le Preneur déménagerait sans avoir procédé audits travaux de remise en état, le Bailleur pourra les faire exécuter lui-même aux frais du Preneur et retenir puis utiliser le dépôt de garantie à cet effet.

- Etat des lieux de sortie

A l'expiration d'un délai à convenir entre les Parties et compatible avec l'achèvement desdits travaux, un état des lieux de sortie sera établi au plus tard le jour de la fin du Bail ou bien en cas de congé emportant refus de renouvellement moyennant le versement d'une indemnité d'éviction, au jour de la restitution des Locaux Loués postérieurement à la fin du Bail.

L'état des lieux de sortie sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties et aux frais du seul Preneur. Chacune des Parties en conservera un exemplaire.

A défaut, l'état des lieux de sortie sera dressé à l'initiative de la Partie la plus diligente, par Commissaire de Justice qui pourra le cas échéant se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués, et ce, aux frais du Preneur (sauf si c'est le Bailleur qui a refusé de faire l'état des lieux de sortie).

- Date de la visite préalable et de l'état des lieux de sortie

Il est précisé que les dates de visite préalable et d'établissement de l'état des lieux de sortie

seront fixées en concertation entre les Parties et qu'à défaut d'accord sur la date de visite préalable, la visite préalable sera effectuée par le Bailleur qui pourra, le cas échéant, se faire assister d'un serrurier afin de pénétrer dans les Locaux Loués, sous réserve d'en avoir averti le Preneur au moins 48 heures avant, sauf cas d'urgence, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, aux frais du Preneur. Il sera procédé de même en cas de désaccord sur la date de l'état des lieux de sortie.

- Travaux non réalisés

Pour le cas où il ressortirait de l'état des lieux de sortie que les Locaux Loués ne sont pas dans un état conforme à celui visé au premier alinéa ci-dessus et/ou nécessitent la réalisation de travaux à la charge du Preneur en application des présentes, le Bailleur pourra y faire procéder aux frais du Preneur et ce dernier devra :

- o acquitter ou rembourser le coût desdits travaux sur simple présentation des devis correspondants, et
- o verser au Bailleur, pendant la durée effective de réalisation desdits travaux, une indemnité d'occupation égale à celle visée à l'ARTICLE 22 visé au présent Titre.

- Remise des clés, badges et autres

Le Preneur devra remettre au Bailleur les clés, badges, cartes d'accès et tous autres moyens d'accéder aux Locaux Loués et à l'Immeuble (et à l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) :

- o soit à la fin de l'état des lieux de sortie ;
- o soit le jour de son déménagement, dans le cas où celui-ci aurait lieu avant le jour de l'état des lieux de sortie, afin que le Bailleur dispose des Locaux Loués à partir du lendemain du déménagement, et ce, sans restitution de Loyers.

Dans un tel cas :

- o l'acceptation des clés (et autres) par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du Bail, sans préjudice du transfert au Bailleur des risques liés aux Locaux Loués, et
- o le Bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration telle qu'elle y est stipulée et le Preneur restera tenu de l'ensemble des obligations résultant du Bail dont, notamment, le règlement du Loyer, contributions, impôts, taxes, redevances, charges et accessoires et de la TVA y afférente, restant dus jusqu'à son terme.

- Reddition des comptes

En tout état de cause, dans les six (6) mois au plus tard (i) soit du terme du Bail, et ce, que les clefs aient été restituées par anticipation ou non, (ii) soit, suivant la date de restitution des Locaux Loués si elle est postérieure au terme du Bail, le Bailleur procédera à la reddition définitive des comptes, et restituera au Preneur le montant du dépôt de garantie constitué selon l'ARTICLE 9 du présent Titre, déduction faite de toutes sommes qui lui seraient dues en application des présentes.

ARTICLE 16 DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES
--

5.1 Destruction en totalité

Dans le cas où les Locaux Loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit sans formalité et sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

5.2 Destruction partielle

En cas de destruction partielle des Locaux Loués:

- le Bail se poursuivra, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, et le Loyer du Bail sera ajusté au *pro rata* de la surface restant disponible,
- le Bailleur engagera les études en vue de la reconstruction, et entreprendra immédiatement, les travaux de reconstruction de la partie des Locaux Loués détruite ou rendue inutilisable, dès lors qu'il aura obtenu les autorisations administratives le cas échéant nécessaires (permis de construire ou déclaration de travaux...) à l'exécution des travaux qu'il s'engage à demander dans les plus brefs délais.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurances, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés et Le Preneur ne pourra solliciter auprès du Bailleur aucun dédommagement ni émettre à son encontre aucune réclamation ou contestation.

ARTICLE 17 ASSURANCES

5.1 Assurances du Bailleur

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les Locaux Loués, y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements et équipements contre tous les risques de dommages accidentels, en ce compris la destruction des Locaux Loués pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes primes d'assurance contractées par le Bailleur et/ou la copropriété afférente aux Locaux Loués (le cas échéant à hauteur de sa quote-part lors que c'est l'immeuble et/ou l'Ensemble Immobilier qui est assuré) ainsi que toute surprime qui serait exigée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété, soit en raison de l'activité du Preneur, soit en raison de la clause de renonciation à recours réciproque.

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété éventuellement pour aggravation de risques, sera intégralement supportée par le Preneur.

Si une règle proportionnelle est appliquée en cas de sinistre à l'indemnité que doit toucher le Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus sur l'aggravation des

risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

5.2 Assurances du Preneur

Le Preneur devra assurer à ses frais auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposées ainsi que toutes les installations mises en place par lui, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les Locaux Loués contre tous les risques, notamment contre les risques de vol, d'incendie, d'explosion et dégâts des eaux ainsi que le recours des tiers et des voisins, et ce pour toute la durée du Bail.

Le Preneur s'engage aussi à assurer sa responsabilité civile, notamment pour tous dommages corporels, matériels ou immatériels provoqués directement ou indirectement à l'occasion de travaux mis à la charge du Preneur ainsi que pour tous dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait des préposés du Preneur.

Le Preneur s'engage également à assurer sa privation de jouissance à due concurrence de deux années.

Le Preneur devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

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

5.3 Clause de renonciation à recours réciproque

Les polices d'assurances du Preneur devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent, en cas de sinistre, à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Bailleur et ses assureurs ou la copropriété et ses assureurs pour les dégâts et dommages dont il pourrait être responsable à quelque titre que ce soit.

Réciproquement et sous réserve de la renonciation à recours de la part du Preneur et de ses assureurs, le Bailleur et ses assureurs renonceront, en cas de sinistre, dans la limite des événements garantis par la police du Bailleur et des montants indemnisés, à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et/ou autres occupants et leurs personnels et leurs assureurs, pour tous dégâts et tous dommages dont il pourrait être responsable à quelque titre que ce soit.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non-respect par le Preneur de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge de ce dernier.

5.4 Clauses particulières

Le Preneur remet ce jour au Bailleur une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dont une copie est jointe en **Annexe 8**, toutes primes dues ayant été réglées, et devra adresser annuellement au Bailleur une telle attestation.

Le Preneur fera le nécessaire afin que ses assureurs, préalablement à l'établissement des polices se mettent en rapport avec les assureurs du Bailleur de manière à éviter toutes contradictions et incompatibilités entre les assurances du Preneur et celles du Bailleur.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours ouvrés après une notification par lettre recommandée au Bailleur.

Le Preneur s'engage à prévenir, sans délai et au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrés, le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, de tous sinistres ou de toutes réparations, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé soit à la compagnie qui assure les Locaux (et/ou l'Immeuble et/ou l'Ensemble Immobilier), soit aux compagnies qui assurent la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale et décennale.

Dans le cadre des polices souscrites par le Preneur, et pour les seules garanties des dommages atteignant les biens du Bailleur, le ou les contrats devront prévoir que l'assureur s'engage à ce que les indemnités dues soient versées directement au Bailleur.

ARTICLE 18 RESPONSABILITÉ ET RÉCLAMATIONS

Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'Article 5.3 ci-dessus, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, les mandataires du Bailleur chargés de la gestion de l'Immeuble et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur, son personnel, ses fournisseurs, clients ou ses visiteurs pourraient être victimes dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance ;
- pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les Locaux Loués, par suite de rupture ou irrégularité dans le service de gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, des ascenseurs, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone ou de tout autre service analogue, le Bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le Preneur des interruptions, ce dernier ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de Loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces services ;
- en cas de dégâts causés aux Locaux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, remontées d'eau ou autres circonstances, sauf faute du Bailleur ;
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, ou de tous tiers en général, sauf faute du Bailleur, sans préjudice des recours du Preneur à l'encontre desdits tiers ;
- en cas de dégâts causés aux Locaux Loués, du fait de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, actes de terrorisme, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ; et

- pour toute action basée sur l'article 1719 du Code civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait ou autrement ;
- pour tout trouble à la jouissance paisible dès lors que ce trouble résulterait de la situation géographique des Locaux Loués ;
- en cas d'accident subi ou causé par tout salarié, employé, visiteur ou prestataire du Preneur dans le cadre de l'occupation de l'Immeuble ou de sa venue, ou en cas d'accident survenant dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble pendant le cours du Bail causé par les équipements du Preneur ayant des conséquences corporelles, matérielles ou immatérielles.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à la copropriété, ou à son mandataire et à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

En outre, le Bailleur et le Preneur conviennent conjointement d'assumer le risque de survenance d'un changement de circonstances imprévisibles et par là-même de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

ARTICLE 19 CESSIION DES LOCAUX LOUES

si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux Loués par tous moyens de droit à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, et notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, scission, d'apport partiel d'actif ou autre, la qualité de Partie au Bail sera de plein droit cédée par le Bailleur à ce tiers, et ce, dès la date d'effet dudit transfert.

Le cessionnaire se verra transférer à son profit tous les droits et obligations du Bailleur résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette cession d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail, le Bailleur cédant étant alors libéré de toute obligations à l'égard du Preneur pour l'avenir et n'étant pas tenu solidairement à l'exécution du Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin accepter que le Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie qu'il aura donné en application de l'ARTICLE 9 ci-dessus soit transféré à l'acquéreur.

Le Preneur devra alors respecter les termes et conditions dudit Bail et remplir ses obligations à l'égard du nouveau propriétaire des Locaux, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans l'hypothèse où un acquéreur des Locaux Loués envisagerait de financer son acquisition dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, le Bail se poursuivra automatiquement entre le crédit preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du crédit-bail.

Le Bailleur informera le Preneur de cette cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 20 INOBSERVATION DES OBLIGATIONS DU PRENEUR

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge au titre du Bail, le Bailleur aura la faculté, un (1) mois calendaire après mise en demeure restée sans effet pour toute autre obligation au titre du Bail, et sauf urgence caractérisée, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur, les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine échéance du loyer, et ce indépendamment de tous dommages intérêts et du jeu de la clause résolutoire.

Dans ce cadre, le Preneur sera tenu de permettre l'accès au Bailleur et à ses cocontractants aux Locaux Loués dans les conditions de l'article ARTICLE 65.6 du présent Titre.

ARTICLE 21 RESILIATION – CLAUSE RESOLUTOIRE

5.1 Renonciation à la résiliation unilatérale

Les Parties renoncent à résoudre le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, même en cas de manquement grave de l'une des Parties à ses obligations nées du Bail, la Partie non défaillante gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résolution du Bail au cas où un tel manquement serait avéré, sans préjudice du droit du Bailleur de mettre en jeu la clause résolutoire.

5.2 Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance contractuelle exacte de tout ou partie :

- d'un seul terme de Loyer,
- d'un seul appel provisionnel ou régularisation au titre de travaux et/ou au titre des charges, taxes, impôts ou redevances,
- de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit (y compris celles visées aux articles L. 145-28 à L. 145-30 du Code de commerce),
- des compléments de dépôt de garantie,
- de tous arriérés dus par suite d'indexations, de révisions ou de renouvellements,
- des frais de commandements et des frais de justice ultérieurs,
- pénalités de retard,
- ou de toute somme qui serait due en vertu du Bail,
- et/ou de toutes sommes qui constituent l'accessoire de toute somme susmentionnée, telle que notamment la TVA y applicable,

ou

- à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail ou de ses Annexes, notamment du Règlement Intérieur, ainsi que du règlement de copropriété ou des statuts d'ASL et/ou d'AFUL qui sont toutes de rigueur, et ce, quel que soit le préjudice qui pourrait en résulter pour le Bailleur,

et

- un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter resté(e) sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause,

le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, et ce, sans préjudice de toutes sommes, dépenses, dommages et intérêts, travaux de quelque nature et montant que ce soit que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur. Cette clause étant stipulée au bénéfice du seul Bailleur, il pourra y déroger expressément si bon lui semble.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel, qui constatera seulement l'acquisition de la clause résolutoire.

A toutes fins utiles, il est rappelé que le bénéfice de la clause résolutoire visée aux commandements de payer ou sommation de faire délivrés par le Bailleur, ne pourra être invoqué que par ce dernier.

Toute offre ultérieure du Preneur de payer l'arriéré ou de se conformer aux conditions du Bail, ne pourra préjudicier à l'application de la présente clause.

5.3 Résiliation du Bail aux torts du Preneur

En cas de résiliation fautive du Bail du fait du Preneur, peu important que celle-ci soit constatée suite à la mise en jeu de la clause résolutoire ou prononcée sur le fondement des articles 1227 et suivants du Code civil, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre de première indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

En outre, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

Le Preneur sera débiteur de plein droit et dès la résiliation jusqu'au départ effectif du Preneur des Locaux Loués d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à deux (2) fois le Loyer hors taxes mensuel principal en vigueur à la date de ladite résiliation augmentée de tous accessoires dudit loyer. L'indemnité d'occupation sera en outre assujettie à la TVA au taux en vigueur.

Pendant le temps nécessaire à la relocation, et ce, même si le Preneur a restitué les Locaux Loués, le Preneur sera débiteur d'une indemnité mensuelle correspondant à deux (2) fois le montant du Loyer mensuel principal en vigueur à la date du départ des Locaux Loués augmenté de tous accessoires pendant une période maximum de douze (12) mois à compter du départ du Preneur des Locaux Loués, qui sera appelée mensuellement par le Bailleur.

Il est toutefois précisé que la somme payée au titre de cette indemnité par le Preneur s'imputera à due concurrence sur toute allocation de dommages et intérêts que pourrait obtenir judiciairement le Bailleur au titre de la résiliation fautive du Bail.

Enfin, à l'exception des honoraires d'avocats du Bailleur, le Preneur supportera l'intégralité des frais, émoluments et dépens de justice, frais de commandement, de mesures conservatoires, de sommation et saisie, ainsi que tous frais de levée d'états et de notification, qui seront considérés comme suppléments et accessoires du Loyer.

Le Loyer à prendre en compte pour les besoins du présent article, sera le plus récent Loyer appelé immédiatement avant la résiliation.

ARTICLE 22 INDEMNITE D'OCCUPATION

En dehors du cas envisagé à l'article 21.2. du présent Titre, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non restitution des Locaux Loués libres de toute occupation après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie au *prorata temporis* jusqu'à la libération définitive des Locaux Loués ou jusqu'à l'achèvement des travaux visés à l'ARTICLE 15 du présent Titre, sur la base forfaitaire du Loyer global de la dernière année de location majoré de 50 % (cinquante pour cent), sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment soit du montant du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation.

ARTICLE 23 ENVIRONNEMENT

5.1 Stipulations générales

Le Preneur est tenu de respecter toutes les dispositions prescrites par la loi et les règlements en vigueur et à venir et prendra toutes les mesures nécessaires afin de préserver l'environnement ainsi que la santé et la sécurité des personnes occupant et/ou utilisant et/ou situées momentanément ou durablement à proximité ou dans le voisinage des Locaux Loués.

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

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant (recherche, diagnostic, suppression ou autre) sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur s'oblige à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement et renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Il s'oblige à prendre toutes dispositions pour éviter tout risque de pollution et à assurer à ses frais tous travaux éventuellement nécessaires de dépollution.

5.2 Dossier technique amiante (ci-après « DTA »)

Dès lors que les Locaux Loués entrent dans le champ d'application du DTA, celui-ci aura été remis au Preneur et joint au Bail ainsi que la fiche récapitulative du DTA en **Annexe 9** et **Annexe 10**.

Le Preneur s'engage à communiquer le DTA ainsi que la fiche récapitulative du DTA à tout cessionnaire du Bail ainsi, le cas échéant, qu'à ses sous-locataires.

5.3 Diagnostic de performance énergétique (ci-après « DPE »)

Dès lors que les Locaux Loués entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique (le « DPE »), celui-ci a été remis au Preneur conformément aux articles L. 126-26 et suivants et R. 126-15 à R. 126-20 du Code de la construction et de l'habitation et est joint en **Annexe 11** au Bail.

5.4 Etat des Risques

Conformément à l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le Preneur reconnaît avoir eu communication d'un état des risques, préalablement aux présentes, et reconnaît (i) avoir eu le temps nécessaire pour en prendre connaissance et formuler toute demande au Bailleur ayant une importance déterminante de son consentement et (ii) se satisfaire des réponses apportées le cas échéant.

Il est annexé aux présentes (**Annexe 12**) l'état des risques (comprenant l'information relative aux sinistres ayant touché l'Immeuble le cas échéant ainsi que l'information sur la pollution des sols) prévu par les articles L.125-5, L.125-6, L.125-7, R.125-23, R125-25, R.125-26 et R125-27 du Code de l'environnement, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.

En tant que de besoin, le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance (i) les Locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances pendant la période où il en a été propriétaire et (ii) qu'il n'a pas été lui-même informé de sinistres de cette nature lors de l'acquisition des Locaux

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur.

5.5 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (« ICPE »)

Le Preneur reconnaît être informé de l'absence dans les Locaux Loués d'ICPE.

Le Preneur n'est pas autorisé à installer dans les Locaux Loués d'ICPE sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Si le Preneur devait, dans l'avenir et après avoir obtenu l'accord écrit du Bailleur, procéder à la mise en place dans les Locaux Loués d'ICPE, ainsi que d'installations/équipements non classés mais présentant néanmoins un danger pour l'environnement, il en serait, dans ce cas, l'exploitant et s'engage à se déclarer comme tel auprès de l'administration et à en assurer, à ses frais, la maintenance et les réparations ou remplacements qui s'avèreraient nécessaires pour quelque cause que ce soit.

En outre, le Preneur s'engage expressément à respecter l'ensemble des prescriptions préfectorales ou réglementaires applicables à ces installations classées ou non telles que visées aux termes de la présente clause et en particulier celles de tout arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter dont il serait titulaire, ainsi que toutes les prescriptions de tout futur arrêté complémentaire.

De même, le Preneur s'engage expressément à se conformer à toute demande, mise en demeure, injonction ou arrêté émanant de toute administration (préfecture, DRIRE, etc.) relative à ses activités et aux ICPE qu'il auraient installées dans les Locaux Loués conformément aux stipulations de la présente clause.

En fin de jouissance pour quelque cause que ce soit emportant cessation d'activité des ICPE, le Preneur s'engage à ne pas faire de déclaration de cessation d'activité sans en avoir préalablement informé le Bailleur pour lui permettre, s'il le souhaite, de se déclarer exploitant et ainsi de bénéficier des autorisations et/ou déclarations au titre de la réglementation des ICPE que le Preneur a obtenu relativement à l'activité exploitée dans les Locaux Loués.

A cet effet, le Bailleur aura la faculté de choisir la (les) autorisation(s) et/ou déclaration(s) au titre de la réglementation des ICPE, obtenues par le Preneur relativement à l'activité exploitée dans les Locaux Loués, dont il souhaiterait se déclarer bénéficiaire.

A son départ, le Preneur procédera à ses frais au démantèlement de ses installations, sauf demande contraire du Bailleur.

Le Preneur s'engage à s'acquitter avant l'expiration du Bail ou de ses éventuels renouvellements des obligations mises à sa charge par la législation sur les ICPE et à réaliser à ses frais l'ensemble des travaux et mesures de remise en état environnemental qui pourraient être demandés par l'administration et en justifiera par la remise au Bailleur des documents justificatifs prévus par les textes alors en vigueur.

Le Preneur relèvera et garantira le Bailleur de toute responsabilité pouvant résulter pour lui de la présence des ICPE ou installations non classées telles que visées aux termes de la présente clause dans les Locaux Loués et/ ou dans L'Immeuble.

5.6 Annexe environnementale

Dès lors que les Locaux Loués entrent dans le champ d'application des dispositions des articles L. 125-9 du Code de l'environnement et R. 137-1 à R. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, une annexe environnementale est jointe au Bail (**Annexe 13**).

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à se conformer aux engagements souscrits dans le cadre de cette annexe.

5.7 Mise en œuvre de la réglementation relative à la protection de l'environnement

Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi N° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte et de ses suites.

A cette fin :

- Chaque Partie s'engage à communiquer à l'autre sur demande et au moins chaque année les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de déchets et de gaz à effet de serre des parties communes de l'Immeuble et/ou privatives des Locaux. Le Preneur autorise le Bailleur à récupérer les données des compteurs abonnés privés directement auprès du gestionnaire du réseau électrique. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'Immeuble ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux.

- Chaque Partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'Immeuble ou des Locaux, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes,

chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble, le Bailleur serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances de l'Immeuble ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et ne relevant pas de l'entretien ou du remplacement courant, le Preneur s'oblige :

- A donner accès aux Locaux pour permettre leur réalisation,
- A en supporter le coût dans les conditions prévues au Bail,
- Et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Dans l'hypothèse où le Bailleur engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales de l'immeuble ou des Locaux qui nécessiteraient l'évacuation des Locaux, le Preneur accepte d'étudier avec le Bailleur toute solution alternative d'occupation.

23.8 Mise en œuvre de la réglementation relative au Décret Tertiaire

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation et de son décret d'application n° 2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « Décret Tertiaire ») relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, codifié aux articles R. 174-22 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, certains bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire sont assujettis à une obligation légale de réduction de leur consommation d'énergie finale avec des objectifs à atteindre pour chacune des années 2030, 2040 et 2050. Le Décret Tertiaire a été précisé par un arrêté relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « Méthode », du 10 avril 2020 et complété par l'arrêté dit « Valeurs absolues » en date du 24 novembre 2020, complétés et modifiés par les arrêtés des 17 janvier 2021 et 29 septembre 2021 et le décret du 29 septembre 2021.

Les bâtiments soumis à cette obligation de rénovation énergétique concernent les immeubles qui répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface, à savoir :

- Tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1.000 m², les surfaces de plancher consacrées, le cas échéant, à des activités non tertiaires accessoires aux activités tertiaires sont prises en compte pour l'assujettissement à l'obligation ;
- Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1.000 m² ;
- Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1.000 m².

A la date de signature des présentes, les Locaux ne sont pas soumis au Décret Tertiaire mais pourraient l'être ultérieurement en cas d'évolution des conditions locatives ou de la réglementation. Dans cette hypothèse, le Bailleur se rapprocherait du Preneur pour régulariser

un avenant au Bail, afin de (i) définir ensemble les obligations de déclaration annuelle de communication des consommations sur la plateforme OPERAT et (ii) revoir ensemble les actions de réduction de consommation d'énergie qui seraient envisagées par le syndic de copropriété/gestionnaire de l'ASL/AFUL dans les Locaux dans le cadre d'un plan d'actions énergétiques.

ARTICLE 24 TOLERANCES – MODIFICATIONS – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE – NULLITE- ILLICEITE - RENONCIATION
--

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

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la passivité de l'une ou l'autre des Parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur et le Preneur restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification dans les conditions fixées à l'alinéa ci-dessus.

En cas de modification des statuts du Preneur tendant notamment à la transformation de la société, son changement de dénomination, de raison sociale et/ou de son transfert de siège social, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, dans le mois de cette modification ou transfert, ledit changement en lui remettant notamment un extrait K-bis à jour.

Les obligations résultant du Bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants-cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Si tout ou partie d'une stipulation du Bail devait être jugée par un Tribunal comme illégale, inapplicable en totalité ou en partie, ou réputée non écrite, au titre des lois ou de la jurisprudence en vigueur, cette stipulation ou cette partie de stipulation sera considérée comme ne faisant pas partie du Bail, l'applicabilité du reste du Bail demeurant de rigueur.

En particulier si la clause d'indexation venait à être déclarée illicite, les Parties s'obligent à modifier cette clause pour conserver au bail l'équilibre économique d'origine en remplaçant par exemple l'indice choisi qui pourrait être critiqué par un autre indice similaire.

Les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts afin de trouver une solution adaptée et équitable à l'effet de maintenir au contrat son efficacité, au plus près possible de la négociation qu'elles ont mené à l'origine du bail.

Enfin, par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219, 1220 et 1223 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées à au Bail, sans pouvoir ni opposer unilatéralement à l'autre Partie une quelconque exception d'inexécution, ni suspendre l'exécution de ses obligations, ni accepter une exécution imparfaite du Bail avec réduction proportionnelle du prix, et ce pour quelque motif et en quelque circonstance que ce soit.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze (15) jours calendaires après l'envoi ou la signification d'une simple notification faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire resté(e) sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur, et ce quel que soit le coût de cette obligation ou son délai

d'exécution, nonobstant les dispositions de l'article 1222 du Code civil. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine échéance de loyer, et ce indépendamment de tous dommages et intérêts et de la mise en jeu de la clause résolutoire stipulée à **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

ARTICLE 25 PROCEDURE COLLECTIVE

Dans le cas où une quelconque procédure collective (sauvegarde, sauvegarde accélérée, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, liquidation judiciaire simplifiée et plus généralement toute autre procédure collective de droit français ou étranger) serait ouverte en France ou à l'étranger, à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze (15) jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur et lui transmettre une copie du jugement d'ouverture de ladite procédure par lettre recommandée avec avis de réception.

Il est encore rappelé, et en tant que de besoin expressément convenu entre les Parties, que, quelle que soit la date d'exigibilité contractuelle des Loyers, le Bailleur pourra toujours demander au Preneur (à son administrateur judiciaire ou son liquidateur judiciaire ou à tout autre organe équivalent de droit étranger désigné dans le cadre de la procédure collective) le paiement comptant de tous les Loyers afférents à une période où le Preneur aura conservé la jouissance des Locaux Loués, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective et ce jusqu'à la restitution des Locaux au Bailleur, libres de tous matériels et marchandises ou, alternativement, à l'entrée en jouissance d'un nouveau Preneur consécutivement à une cession du Bail commercial régulièrement intervenue dans le cadre de la procédure collective. Il en sera de même de toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail.

En cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur par compensation de plein droit à due concurrence des sommes (notamment loyers, charges et accessoires) restant dues au jour de l'ouverture de la procédure collective par le Preneur au Bailleur au titre Bail. Cette compensation s'opérera en priorité sur les créances impayées antérieurement à l'ouverture de la procédure collective et ayant fait l'objet d'une déclaration de créance du Bailleur conformément, notamment, aux dispositions des articles L. 622-7, L. 622-24, L. 631-14, L.641-3 et L. 644-1 du Code de commerce.

Dans cette hypothèse, le dépôt de garantie devra être reconstitué par le Preneur, l'administrateur judiciaire, le liquidateur judiciaire ou tout autre organe équivalent de droit étranger désigné dans le cadre de la procédure collective dans les conditions visées à l'article 9 du présent Titre, sous sanction de l'application de la clause résolutoire du Bail, à l'initiative du Bailleur.

L'option pour la poursuite du Bail exercée par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités dans les termes, notamment, des articles L. 622-14, -13, L. 641-12 et L. 644-1 et suivants du Code de commerce, aura également pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes du présent article du Bail et ce, indépendamment du paiement des Loyers, charges et autres sommes découlant de l'option exercée.

Plus généralement, les créances des Parties nées à l'occasion de l'exécution du Bail (notamment Loyer, dépôt de garantie et tous accessoires), que ce soit antérieurement ou postérieurement au jugement d'ouverture, de par leur caractère connexe, se compenseront de plein droit, en conformité avec les dispositions des articles L. 622-7, L. 631-14, L.641-12 et L. 644-1 du Code de commerce.

Les Parties conviennent également expressément que les créances nées à l'occasion de baux conclus entre les Parties pour des locaux situés dans le même Immeuble et/ou le même Ensemble Immobilier, ou dans tout autre immeuble propriété du Bailleur sont connexes aux créances nées à l'occasion du Bail, et donneront ainsi lieu à compensation de plein droit avec les créances nées à l'occasion du Bail.

Le Preneur devra respecter l'intégralité des stipulations de la présente clause, à peine de résiliation du Bail dans les conditions prévues à l'article 5.2 du présent Titre.

ARTICLE 26 DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre du Présent Bail et de ses suites, les Parties pourront recueillir, collecter et/ou avoir accès à des données à caractère personnel (les « DCP ») au sens du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (le « RGPD »), relatives à des personnes physiques communiquées par l'autre Partie.

Chaque Partie devient responsable de traitement des données qu'elle collecte auprès de l'autre Partie et s'engage à traiter ces DCP dans le respect des lois et réglementations applicables en matière de protection des données, notamment le RGPD, la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite « Informatique et Libertés » et ses modifications successives notamment celles transposant le RGPD (ci-après la « Réglementation Applicable »). En aucun cas, les Parties ne traiteront les Données Personnelles en qualité de Responsables conjoints de Traitement.

Les traitements réalisés sur les DCP ont pour exclusive finalité la conclusion, la gestion et/ou l'exécution du Contrat.

Les DCP sont destinées aux services internes de la Partie destinataire des DCP conformément au Bail, qui en ont besoin pour sa conclusion, sa gestion et/ou son exécution. Elles sont susceptibles d'être transférées et communiquées à des sous-traitants et prestataires. Elles peuvent également être transmises aux autorités compétentes, à leur demande, dans le cadre de procédures judiciaires, de recherches judiciaires et de sollicitations d'information des autorités ou afin de se conformer à d'autres obligations légales. Si les DCP sont transférées en dehors de l'Union Européenne, les Parties s'engagent à transférer les DCP vers un pays bénéficiant d'une décision d'adéquation de la Commission européenne ou à mettre en place des mesures assurant un niveau de protection adéquat et suffisant des DCP, telles que la signature de « clauses contractuelles types » de la Commission européenne.

Les DCP collectées sont conservées pour la durée nécessaire à l'accomplissement de ces finalités ou conformément à ce que la Réglementation Applicable exige ou conformément aux normes et recommandations de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL).

Chacune des Parties en sa qualité de responsable de traitement est seule responsable de la licéité de son traitement confié, au regard notamment des principes et obligations prévus par la Réglementation Applicable concernant en particulier la base légale des traitements et le respect du principe de loyauté et de transparence envers les personnes concernées au sens du RGPD.

Les Parties doivent prendre, chacune pour le traitement de DCP dont elle est le Responsable de Traitement, les mesures de sécurité techniques et organisationnelles nécessaires pour protéger les Données Personnelles contre la destruction accidentelle ou illégale, la perte accidentelle, la modification, la divulgation ou l'accès non autorisés aux Données Personnelles conformément aux Lois applicables en matière de protection des données.

ARTICLE 27 FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE

Chaque Partie supportera seule les honoraires de son conseil ou avocat respectif engagé pour la rédaction et négociation du Bail.

Le Bailleur supportera les honoraires de commercialisation dus à son mandataire, le Preneur assumant pour sa part les honoraires dus au titre de tout mandat qu'il aurait lui-même consenti à l'occasion des présentes.

Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile à son siège social et le Bailleur à son siège social.

Il est expressément convenu que les présentes seules entérinent l'intégralité des accords intervenus entre les Parties à ce jour concernant les Locaux.

Attribution exclusive de compétence est faite au profit des tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Marseille, y compris en cas de pluralité de défendeurs et / ou appel en garantie.

ARTICLE 28 SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent bail est signé par chacune les Parties au moyen d'un procédé de signature électronique avancée (SEA) mis en œuvre par un prestataire tiers, DocuSign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, le présent bail est établi en un (1) seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties directement par DocuSign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique avancée dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique. Les Parties s'engagent à prendre toutes mesures adaptées pour garantir que la signature électronique avancée du dudit bail ne puisse être apposée que par leur représentant légal respectif ou par toute personne dûment habilitée à cet effet en vertu d'un pouvoir joint aux présentes, tel que mentionné en tête des présentes.

Les Parties reconnaissent qu'elles procèdent à la signature électronique avancée du présent bail en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique avancée et/ou la manifestation de leur volonté de conclure le présent bail, à ce titre.


Le présent bail, en ce compris ses annexes, sera signé par signature électronique aux pages de signature.

ARTICLE 29 LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 :	PLANS DES LOCAUX LOUES
ANNEXE 2 :	TANTIEMES AFFECTES AUX LOCAUX LOUES ET/OU QUOTE-PART DE CONTRIBUTION DES LOCAUX LOUES AUX CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET/OU DE L'IMMEUBLE
ANNEXE 3 :	ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE (ET SI APPLICABLE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER), REGLEMENT(S) INTERIEUR(S), STATUTS D'ASL/ D'AFUL, SERVITUDES, AUTRES PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'IMMEUBLE (ET A L'ENSEMBLE IMMOBILIER, LE CAS ECHEANT)
ANNEXE 4 :	INVENTAIRE ET REPARTITION DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES
ANNEXE 5 :	RELEVÉ D'IDENTITE BANCAIRE DU COMPTE BANCAIRE DU BAILLEUR ET DU PRENEUR
ANNEXE 6 :	ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES AU COURS DES TROIS (3) ANNEES PRECEDENTES, PRECISANT LEUR COUT
ANNEXE 7 :	ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ENVISAGES AU COURS DES TROIS (3) ANNEES SUIVANTES, ASSORTI D'UN BUDGET PREVISIONNEL
ANNEXE 8 :	ATTESTATION D'ASSURANCE DU PRENEUR
ANNEXE 9 :	DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE
ANNEXE 10 :	FICHE RECAPITULATIVE DU DTA
ANNEXE 11 :	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
ANNEXE 12 :	ÉTAT DES RISQUES
ANNEXE 13 :	ANNEXE ENVIRONNEMENTALE (SI REQUISE)
ANNEXE 14 :	PLAN GUIDE - « COMMENT REUSSIR VOTRE DEVANTURE COMMERCIALE A MARSEILLE » ET « GUIDE DU COMMERÇANT »
ANNEXE 15 :	PROJET D'INSTALLATION DE LA GAINÉ D'EXTRACTION
ANNEXE 16 :	AVIS PREALABLE A LA REALISATION DE L'INSTALLATION DE LA GAINÉ D'EXTRACTION ET RAPPORT FINAL DU BUREAU DE CONTROLE VALIDANT LA CONFORMITE DE L'INSTALLATION AU REGARD DE L'ACTIVITE DU PRENEUR


le 30 juillet 2024
En deux (2) exemplaires

Olivier DUBOIS

✓ Certified by  yousign

Pour le Bailleur

Maxime Romon

✓ Certified by  yousign

Pour le Preneur



Relevé compte locataire au 03/11/2025

ILOT 24

56-66 AV R. SCHUMANN

99-111 RUE DE LA RÉPUBLIQUE

13002 - MARSEILLE

NACHOS JOLIETTE

25 RUE LOUIS MAUREL

13006 - MARSEILLE

Entrée : 30/07/2024 - Sortie :

Date	Pièce	Débit	Crédit	Solde	
	SOLDE AU 31/12/2024			0,00	CR
01/01/2025	Notre appel Echéance 01/2025	9 134,40		9 134,40	DB
01/01/2025	Loyer commerce HT	6 920,00			
01/01/2025	Provisions pour charges	692,00			
01/01/2025	TVA 20 %	1 384,00			
01/01/2025	TVA 20 % sur charges	138,40			
01/04/2025	Notre appel Echéance 04/2025	9 134,40		18 268,80	DB
01/04/2025	Loyer commerce HT	6 920,00			
01/04/2025	Provisions pour charges	692,00			
01/04/2025	TVA 20 %	1 384,00			
01/04/2025	TVA 20 % sur charges	138,40			
15/04/2025	Votre virement Règlement		9 134,40	9 134,40	DB
	NACHOS JOLIETTE				
01/07/2025	Notre appel Echéance 07/2025	9 134,40		18 268,80	DB
01/07/2025	Loyer commerce HT	6 920,00			
01/07/2025	Provisions pour charges	692,00			
01/07/2025	TVA 20 %	1 384,00			
01/07/2025	TVA 20 % sur charges	138,40			
01/08/2025	Notre avoir Reddition 2024		51,68	18 217,12	DB
01/09/2025	Assurance immeuble TVA2	134,34			
01/09/2025	Ext. provision charges	-1 165,87			
01/09/2025	Honoraires de gestion	413,80			
01/09/2025	Solde de charges TVA 20	152,85			
01/09/2025	Taxe foncière TVA 20%	301,58			
01/09/2025	Taxe ordures ménagères	120,23			
01/09/2025	TVA 20 % sur charges	-8,61			
01/10/2025	Notre appel Echéance 10/2025	9 334,83		27 551,95	DB
01/10/2025	Loyer commerce HT	6 986,33			
01/10/2025	Provisions pour charges	692,00			
01/10/2025	Rappel Dépôt de gar 30/0	66,33			
01/10/2025	Rappel Loyer commer 30/0	45,42			
01/10/2025	TVA 20 %	1 406,35			
01/10/2025	TVA 20 % sur charges	138,40			
	SOLDE AU 03/11/2025			27 551,95	DB