

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL
(articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNEES

ANF IMMOBILIER, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 19 009 271 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le n° 568 801 377 RCS Paris, dont le siège social est 1 rue Georges Berger, 75017 Paris, et faisant élection de domicile en son établissement de Marseille (1^{er}), 26 rue de la République, représentée par Madame Ghislaine Seguin, Directeur Général Adjoint, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

ci-après dénommée *le Bailleur*

D'une part

ET

DAKAO, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 10 000 euros, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 821 596 673, dont le siège social est 7 place du Général de Gaulle, 13001 Marseille, représentée par Madame Thi Kim Anh NGUYEN, née à Hanoi (Viêt-Nam) le 26 mars 1974, de nationalité française, demeurant Bât. D, Les Jardins de Thalassa, 120 rue du Commandant Rolland, 13008 Marseille, en qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

ci-après dénommée *le Preneur*

D'autre part

Ci-après désignées ensemble *les Parties*.

PREAMBULE

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Le Bailleur est propriétaire de locaux situés 7 place Charles de Gaulle, 13001 Marseille désignés comme suit :

- Un local situé au rez-de-chaussée à usage de magasin d'une surface de 45 m² environ
- Un local au 1^{er} étage à usage de réserves d'une surface de 48 m² environ
- Un local au 2^{ème} étage à usage de réserves d'une surface de 25 m² environ

Par l'intermédiaire de son Conseil, le Preneur s'est rapproché du Bailleur et lui a fait savoir qu'il était intéressé par une éventuelle prise à bail de locaux sus-mentionnés.

Après plusieurs visites techniques desdits locaux, le Preneur a, par l'intermédiaire de son Conseil, fait part de sa volonté de prendre à bail ces locaux

Après une phase de négociations, les Parties ont convenu de signer le présent contrat de bail, divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

Première Partie : Conditions Particulières (les "*Conditions Particulières*")
Seconde Partie : Conditions Générales (les "*Conditions Générales*")

Cette rédaction en plusieurs parties, qui a été retenue pour permettre d'isoler certaines conditions spécifiques du Bail et faciliter sa lecture, n'exclut pas la libre négociation entre les Parties de l'ensemble des stipulations y figurant, y compris s'agissant de la partie intitulée Conditions Générales, le présent Bail constituant un contrat de gré à gré, ce qui est expressément reconnu par les Parties ;

En cas de contradiction entre les dispositions des Conditions Particulières et les dispositions des Conditions Générales des présentes, les dispositions des Conditions Particulières prévaudront. Les dérogations aux dispositions des Conditions Générales contenues dans les dispositions des Conditions Particulières sont consenties par le Bailleur au Preneur à titre exceptionnel et personnel, en considération de la personnalité du Preneur, de la qualité de son enseigne, des concepts stores qu'il développe et des produits qu'il commercialise.

Toutes les dispositions du présent bail s'appliqueront tant au Bail qu'à ses éventuels renouvellements ou prolongations.

L'ensemble des clauses et conditions prévues au Bail demeureront applicables à l'égard tant du Preneur que de tout cessionnaire, ou occupant des Locaux Loués, se trouvant régulièrement aux droits de celui-ci, au cours du bail comme de ses éventuels avenants, renouvellements ou prolongations.

Le Bail a pour objet de formaliser l'accord des Parties sur les charges, conditions et obligations leur incombant, tant à compter de la signature des présentes qu'à compter de la prise d'effet de la location.

Les présentes clauses ont donc pour objet de préciser les dispositions légales, réglementaires et contractuelles auxquelles les Parties entendent faire référence et ce, en excluant toute extension conventionnelle du bénéfice du statut des baux commerciaux en faveur du Preneur, qui devra toujours être à même de justifier qu'il remplit les conditions légales ou réglementaires requises pour en bénéficier, notamment lors des renouvellements éventuels.

Le présent contrat et ses annexes constituent et expriment la totalité de l'accord entre les Parties. Il annule et remplace tout accord, promesse, engagement préliminaire, lettre de manifestation d'intérêt ou accord d'exclusivité qui aurait pu être antérieurement signé par ou entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux Loués.

Au surplus, le Preneur renonce à se prévaloir de tout document, plaquette commerciale, site web ou autres, relatifs aux Locaux Loués ou à l'Immeuble et l'ensemble immobilier dont ils dépendent, que le Bailleur ou toute autre personne lui aurait remis, ou dont il aurait pu avoir connaissance, reconnaissant que l'ensemble immobilier, l'Immeuble, les Locaux Loués et leur environnement sont définis uniquement par le Bail et ses annexes.

PREMIERE PARTIE

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur qui accepte les locaux (ci après dénommé les « *Locaux Loués* ») ci-après désignés et dépendant de l'Immeuble sis 7 place de Gaulle, 13001 Marseille.

Ils comprennent exclusivement :

- Un local situé au rez-de-chaussée à usage de magasin d'une surface de 48 m² environ
- Un local au 1^{er} étage à usage de réserves d'une surface de 44 m² environ
- Un local au 2^{ème} étage à usage de réserves d'une surface de 20 m² environ

Ainsi que le tout existe, avec ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le Preneur déclarant d'une part parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir vus et visités, et d'autre part les trouver conformes à l'exercice de son activité, telle que prévue par les dispositions de l'article 2 des Conditions Particulières du Bail, et tels qu'ils résultent enfin des plans annexés au Bail (**Annexe n°1**).

Les Locaux Loués seront livrés par le Bailleur au Preneur en l'état conformément à l'état des lieux d'entrée.

Les clés des Locaux Loués seront remises par le Bailleur au Preneur lors de l'état des lieux d'entrée.

ARTICLE 2 – DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les Locaux Loués qu'à usage de restaurant de type rapide à consommer sur place, traiteur, vente de plats/boissons à emporter et à livrer, à l'exclusion de toute autre activité.

ARTICLE 3 – DUREE – PRISE D'EFFET

Le présent bail est consenti pour une durée de 3/6/9 années entières et consécutives et la date de prise d'effet du présent bail sera la date de prise de possession des Locaux Loués matérialisés par un état des lieux d'entrée par huissier, qui devra intervenir au plus tard le 7 octobre 2016.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, à charge de respecter un délai de préavis de six (6) mois, et conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du code de commerce.

ARTICLE 4 – LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal hors taxes hors charges de 45 000 € (Quarante cinq mille euros), TVA, charges, impôts, redevances, taxes, actualisations et indexations en sus, valeur dernier indice ILC publié à la date de prise d'effet du présent Bail.

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties, que par dérogation aux dispositions de l'article V.B des Conditions Générales du Bail, et à titre exceptionnel et commercial, le Bailleur accordera au Preneur uniquement lors de la prise d'effet du présent bail, une franchise de loyer correspondant à 2 mois de loyer principal hors charges impôts et taxes, soit un montant de 7 500 euros. Le loyer du présent bail ne sera donc exigible qu'à compter de l'expiration d'un délai de 2 mois suivant la date de prise d'effet du présent bail, les charges, impôts, redevances, taxes, et autres accessoires restant exigibles à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

ARTICLE 5 – DEPOT DE GARANTIE – CAUTIONNEMENT BANCAIRE

Le Preneur verse, à la signature du Bail, une somme correspondant à trois mois de loyer de base HT, à titre de dépôt de garantie dans les conditions et suivant les modalités définies par les dispositions de l'article VII.A des Conditions Générales du Bail, soit un montant de 11 250 € (Onze mille deux cent cinquante euros).

Le Preneur remettra au Bailleur, à la date de prise d'effet du Bail, un cautionnement bancaire solidaire (**Annexe n°5**) correspondant à 6 mois de loyer HT, conformément aux dispositions de l'article VII.B des Conditions Générales du Bail, soit un cautionnement bancaire solidaire d'un montant de 22 500 euros.

ARTICLE 6 – DROIT D'ENTREE

Sans Objet.

ARTICLE 7 – TRAVAUX DU BAILLEUR - TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR – DATE D'OUVERTURE

7.1. Travaux du Bailleur à la signature du présent bail

Sans Objet

7.2. Travaux d'aménagement du Preneur à la date de prise d'effet du présent bail

Le dossier de travaux d'aménagement du Preneur et le dossier de déclaration préalable seront soumis par le Preneur au Bailleur pour approbation.

Le Preneur disposera d'un délai de 2 mois à compter de la remise des clés des Locaux Loués pour réaliser et achever ses travaux d'aménagement et sa devanture commerciale, dont le cahier des charges figure en annexe (**Annexe n°3**). La date d'ouverture des Locaux Loués au public devra donc intervenir au plus tard au terme d'un délai de 2 mois à compter de la date d'effet du Bail.

ARTICLE 8 – HONORAIRES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

Sans objet.

ARTICLE 9 – DOCUMENTS SPECIFIQUES

9.1. Attestation d'assurance

Le Preneur remettra au Bailleur, au plus tard à la date de prise d'effet du Bail, une attestation établie par son assureur de souscription à un contrat d'assurance, tel que prévu par les dispositions de l'article XIV des Conditions Générales du Bail.

9.2. Informations sur l'Etat des éventuels Risques Naturels prévisibles Miniers et Technologiques (ERNMT)

Conformément aux dispositions des articles L 125-5-II et R 125-26 du Code de l'Environnement, un Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques, établi sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur au jour de la signature du présent bail, dans la commune où sont situés les Locaux Loués, figure en annexe (**Annexe n°2**).

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5-I du Code de l'Environnement, le Bailleur informe le Preneur qu'à la date de signature du présent bail, les Locaux Loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn).

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5-I du Code de l'Environnement, le Bailleur informe le Preneur qu'à la date de signature du présent bail, les Locaux Loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt).

Conformément aux dispositions de l'article L 174-5 du Code minier, le Bailleur informe le Preneur qu'à la date de signature du présent bail, les Locaux Loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques miniers (PPRm).

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5-I, D 563-8-1 et R 563-4 du Code de l'Environnement, le Bailleur informe le Preneur qu'à la date de signature du présent bail, les Locaux Loués sont situés dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5-IV du Code de l'Environnement, le Bailleur déclare au surplus que depuis qu'il est propriétaire de l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (article L. 125-2 du Code de l'Environnement) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur et renonce en conséquence à toute demande de résiliation du Bail, d'indemnité ou de diminution du loyer principal, ou, le cas échéant, du Loyer Minimum Garanti, du Loyer Variable Additionnel Provisionnel.

9.3. Amiante

La Fiche Récapitulative du Dossier Technique Amiante prévu par les dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique est annexé aux présentes (**Annexe n°4**).

9.4. Plomb

Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb prévu par les dispositions des articles L. 1334-5 à L. 1334-8 du Code de la Santé Publique est annexé aux présentes (**Annexe n°4**).

9.5. Diagnostic de Performance Energétique

Conformément aux dispositions de l'article L.134-3-1 du Code la Construction et de l'Habitation, le Diagnostic de Performance Energétique prévu par les dispositions de l'article L.134-1 du Code la Construction et de l'Habitation, sera remis par le Bailleur au Preneur sous 1 mois à compter de la date d'ouverture au public des Locaux Loués, si les Locaux Loués sont livrés sans éléments d'équipement.

Le Preneur et le Bailleur s'engage à se communiquer mutuellement toute information utile relative aux consommations énergétiques des Locaux Loués.

Le Preneur devra laisser au Bailleur l'accès aux Locaux Loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Les Parties devront s'organiser pour faire établir un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale des Locaux Loués et s'engager sur un programme d'actions visant à améliorer le score énergétique et environnemental des Locaux Loués.

Le Preneur reconnaît qu'en aucun cas il ne pourra exercer un quelconque recours à l'encontre du Bailleur pour non respect de la certification environnementale lors de l'exploitation des Locaux Loués. En revanche, il lui appartiendra, en tant que de besoin, d'agir contre le diagnostiqueur certificateur.

9.6. Annexe environnementale

Sans objet

ARTICLE 10 – ANNEXES

Les annexes du présent Bail sont les suivantes :

- Annexe 1 : Plan des Locaux Loués portant mention des surfaces utiles
- Annexe 2 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- Annexe 3 : Cahier des charges des devantures commerciales
- Annexe 4 : Fiche Récapitulative du Dossier Technique Amiante et Constat des Risques d'Exposition au Plomb

Annexe 5 : Cautionnement bancaire solidaire
Annexe 6 : Sans Objet
Annexe 7 : Sans Objet
Annexe 8 : Sans Objet

En cas de contradiction entre une annexe et le corps du Bail, ce dernier prévaudra.

SECONDE PARTIE

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE I. – BAIL

I.A. Objet

Le Bailleur donne, par les présentes, à bail à loyer, à usage commercial, dans les termes et conditions des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce, des dispositions des articles D.145-12 à D.145-19, de l'article D.145-19 et celles des articles R.145-1 à R.145-38 du Code de commerce, et des dispositions du décret 53-960 du 30 septembre 1953 non encore codifiées, aux charges, obligations et conditions ordinaires et de droit, comme d'usage en pareil matière, au Preneur, qui accepte et déclare les bien connaître pour les avoir vus et visités préalablement à la signature du présent Bail, les Locaux Loués dont la consistance, la désignation et la destination sont établies et précisées dans le corps du Bail, tel qu'ils existent avec tous leurs accessoires et dépendances, pour la durée et aux Conditions Particulières et Générales des présentes, y inclus l'exposé préalable et les annexes.

L'ensemble des clauses et conditions du Bail sera applicable tant au Preneur que, le cas échéant, à tous les cessionnaires du Bail éventuellement prolongé ou renouvelé, ou à tous les occupants réguliers des Locaux Loués.

L'ensemble des clauses et conditions du Bail sera applicable tant pendant la durée dudit Bail que de ses éventuels renouvellements ou prolongations.

Aucun fait de tolérance du Bailleur, au sujet des clauses du Bail et de ses suites, quelle qu'en soit la durée et la fréquence, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations ou être considéré comme une modification ou une suppression desdites obligations, qui incombent au Preneur en vertu du Bail, de la loi ou des usages, sauf en cas de consentement préalable, expresse et écrit du Bailleur.

I.B. Société en cours de formation

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

A défaut, le Bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur ou le cessionnaire, agissant en son nom personnel, et il en demeurera le seul titulaire, sauf si le Bailleur choisit de faire jouer la clause résolutoire passé le délai d'un mois à compter d'une mise en demeure visant ladite clause résolutoire, signifiée par acte extrajudiciaire et restée infructueuse, d'avoir à justifier de la création de sa société.

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

I.C. Solidarité - Indivisibilité

Les Locaux Loués constituent un tout unique et indivisible dans la commune intention des Parties. En cas de pluralité de locaux (magasin, bureau, réserve, appartement, ...) objet du Bail, la location sera considérée comme indivisible et ayant un caractère commercial pour le tout.

En cas de pluralité de preneurs, de cession ou de décès, il y aura indivisibilité et solidarité entre preneurs, dans les droits et obligations résultant des dispositions du Bail éventuellement renouvelé ou prolongé.

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

L'engagement solidaire porte sur toutes les charges, conditions et obligations nées du Bail éventuellement renouvelé ou prolongé, et de ses conséquences, de l'utilisation et de l'exploitation des Locaux Loués et de leurs conséquences.

L'engagement solidaire souscrit par les co-preneurs survivra à la résiliation du Bail.

I.D. Déclarations du Preneur

I.D.1. Le Preneur déclare :

- a. avoir la pleine capacité juridique d'accomplir des actes juridiques, et principalement la capacité juridique de prendre à Bail à loyer à usage commercial des locaux aux fins d'y exercer les activités autorisées par les dispositions de l'article 2 des Conditions Particulières du Bail ;
- b. ne pas être sous le régime de l'une des déchéances résultant de l'application des articles L. 653-2, L. 653-8 et L.654-5 du Code de commerce. Le Preneur déclare qu'il ne se trouve pas en état de cessation des paiements, liquidation judiciaire, redressement judiciaire, suspension provisoire des poursuites ou toute autre procédure découlant des dispositions applicables en vertu du Code de commerce dans cette hypothèse ;
- c. qu'il ne fait pas l'objet de poursuites susceptibles d'aboutir à la confiscation de ses biens ;
- d. n'avoir jamais été condamné à l'une des peines d'interdiction prévue par l'article 225-20 du Code pénal ;
- e. ne pas être en incapacité juridique suite à une condamnation mentionnée à l'article L. 128-1 du Code de commerce ;
- f. qu'il n'existe aucune incompatibilité juridique entre son ou ses statuts et les activités visées à l'article 2 des Conditions Particulières du Bail et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

I.D.2. Le Preneur déclare également :

- a) qu'il a tout pouvoir pour conclure le présent contrat ;
- b) qu'il a obtenu l'ensemble des autorisations exigées au titre de ses statuts, ainsi que celles imposées au sein de son groupe tant sur un plan national qu'international ;

- c) qu'au jour de la signature du Bail, il est solvable et en mesure d'acquitter le montant du loyer contractuel défini par les dispositions de l'article 4 des Conditions Particulières du Bail ;
- d) qu'il fera son affaire personnelle, pendant toute la durée de la jouissance des Locaux Loués, de l'accomplissement de toutes les formalités juridiques, fiscales et administratives relatives à son exploitation des Locaux Loués et qu'il effectuera, en conséquence, toutes les déclarations et s'acquittera de tous les impôts et taxes selon la législation en vigueur de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Plus particulièrement, le Preneur s'oblige à respecter toutes les dispositions des articles L.8221-3 et L.8221-5 du Code du travail, relatif à l'interdiction du travail dissimulé, et celles de l'article D.8222-5 du Code du travail en application des articles L.8222-1 et suivants du code du travail.

Le Preneur, personne morale, s'oblige à informer le Bailleur de toutes modifications significatives de la composition de son capital et de l'identité de ses dirigeants. La qualité du Preneur signataire du Bail étant une condition déterminante de la décision du Bailleur de consentir le Bail, le Preneur s'engage donc à notifier, sous quinze (15) jours, au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification substantielle de son actionariat.

Le Bailleur étant une société d'investissement immobilier cotée assujettie aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme en application des articles L.561-2 et suivant du code monétaire et financier, le Preneur devra avoir produit au jour de la signature du Bail l'ensemble des documents permettant au Bailleur de contrôler de manière satisfaisante la conformité du Preneur à cette réglementation et d'identifier de manière satisfaisante le bénéficiaire effectif de l'opération au sens de l'article L.561-5 du Code monétaire et financier.

ARTICLE II. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES – ETAT DES LIEUX A LA PRISE DE JOUISSANCE

Le Preneur s'engage à respecter les clauses du présent article, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, sous peine d'application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales du Bail, si bon semble au Bailleur.

II.A. Désignation des Locaux Loués – Surfaces des Locaux Loués

II.A.1. Désignation des Locaux Loués

La désignation des Locaux Loués et de leur surface est définie par les dispositions de l'article 1^{er} des Conditions Particulières du Bail et par l'Annexe n°1 du Bail.

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

Le plan des Locaux Loués tel qu'annexé aux présentes (Annexe n°1) est considéré comme étant l'exacte description de la surface des Locaux Loués et de la répartition ou de l'affectation des différentes pièces. Il fera foi dans le cadre d'une procédure en violation de l'obligation de respecter la destination et la désignation des Locaux Loués.

La surface des Locaux Loués est une surface utile (la « **Surface Utile** »).

Conformément aux dispositions de l'article L. 112-1 du Code de l'urbanisme, cette surface utile s'entend de la somme des surfaces de plancher close et couverte, calculée à partir du nu intérieur fini des façades de l'Immeuble (mesure prise à 1.10 mètre du sol), sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, et, après déduction des surfaces occupées par l'épaisseur des murs, les cloisons fixes, les poteaux, les cages d'escaliers (volées d'escaliers et demi-paliers intermédiaires), les cages d'ascenseurs, les trémies de monte-charge, les gaines et conduits de fumée ou de ventilations, la superficie des zones de stationnement et de circulation des véhicules, des terrasses, des loggias et balcons, ainsi que les locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètres sous plafond, et après déduction des surfaces mentionnées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

La Surface Utile comprend donc :

- la superficie occupée par les cloisons mobiles (démontables, semi-démontables), par les installations propres au fonctionnement des Locaux Loués (sanitaires, éviers, lavabos, etc.) ou par les éléments de décor (jardinières intérieures, ...), ainsi que par les placards (y compris les placards techniques « courants forts / courants faibles et les armoires divisionnaires d'alimentation en énergie électrique des étages privatifs) et rangements situés en saillie ou non des murs et cloisons proprement dits,
- la superficie de tous les dégagements quelles que soient les zones desservies en rez-de-chaussée comme en superstructure, y compris les sas de sécurité (espace entre deux portes destiné à établir une coupure), les halls, atriiums et paliers,
- les locaux sociaux, les locaux techniques, les locaux poubelles (locaux d'enlèvement des ordures ménagères) et les couloirs d'entretien des sanitaires dans lesquels sont installés les vidoirs ménages,
- les espaces de circulation piétonne (permettant notamment d'accéder aux escaliers, y compris notamment les paliers d'escaliers encloués, aux ascenseurs, aux locaux techniques, aux locaux poubelles),
- les embrasures de portes (y compris celles des ascenseurs et fenêtres).

II.A.2. Tolérances

La Surface Utile des Locaux Loués et situés en rez-de-chaussée pourra varier en plus ou en moins dans la limite de 5%, sans que cela puisse avoir une incidence sur le montant du loyer, ce que les Parties acceptent expressément, sans indemnité de part et d'autre.

Pour les besoins de ce calcul, les pertes de surface imputables à d'éventuelles demandes du Preneur postérieurement à la date de signature du Bail, ne seront pas prises en compte.

Dans l'hypothèse où la Surface Utile des Locaux Loués et situés en rez-de-chaussée résultant du mesurage détaillé et définitif établi par un géomètre expert, serait inférieure ou supérieure de plus de 5% à la surface stipulée à l'article 1^{er} des Conditions Particulières du Bail, il sera alors procédé à un ajustement du loyer à raison du premier m² manquant ou supplémentaire en deçà ou au delà d'une tolérance de 5%, afin que celui-ci corresponde au résultat dudit mesurage, la tolérance de 5% constituant alors une franchise pour le calcul de l'ajustement.

La Surface Utile des Locaux Loués et situés en sous-sol pourra varier en plus ou en moins dans la limite de 10%, sans que cela puisse avoir une incidence sur le montant du loyer, ce que les Parties acceptent expressément, sans indemnité de part et d'autre.

Dans l'hypothèse où la Surface Utile des Locaux Loués et situés en sous-sol résultant du mesurage définitif serait inférieure ou supérieure de plus de 10% à la surface stipulée à l'article 1^{er} des Conditions Particulières du Bail, il sera procédé à un ajustement du loyer afin que celui-ci corresponde au résultat dudit mesurage, la tolérance de 10% constituant alors une franchise pour le calcul de l'ajustement.

Il sera procédé à un ajustement à la baisse ou à la hausse du loyer sur la base du loyer unitaire de m² de Surface Utile, défini par les dispositions de l'article 4.1 des Conditions Particulières du Bail.

L'ajustement du loyer sera calculé en prenant en compte le manque de Surface Utile à compter du premier mètre carré manquant au-delà de la tolérance précitée, ou l'ajout de Surface Utile à compter du premier mètre carré supplémentaire au-delà de la tolérance précitée.

Dans l'attente de l'ajustement éventuel du loyer, celui-ci sera réglé provisionnellement sur la base du loyer fixé par les dispositions de l'article 4 des Conditions Particulières du Bail, de même que le dépôt de garantie.

II.B. Livraison des Locaux Loués

L'obligation de délivrance du Bailleur est, de convention entre les Parties, limitée à la remise des Locaux Loués (mise en jouissance) dans l'état où ils se trouveront à la livraison des Locaux Loués et tels qu'ils sont définis par les dispositions de l'article 1^{er} des Conditions Particulières du Bail, les plans annexés au Bail et conformément à la destination contractuelle en permettant uniquement l'affectation prévue à l'origine, ce que le Preneur accepte.

Le Preneur déclare qu'il a pu procéder à plusieurs visites préalables et attentives des Locaux Loués et de leur environnement, accompagné de tous sachants, conseils, experts ou professionnels choisis et missionnés par lui, à qui il a eu le loisir de soumettre les plans et les notices descriptives annexés au Bail, et qu'il a pu, ainsi, effectuer toute étude juridique, environnementale et tout contrôle de la configuration des Locaux Loués, des éléments et équipements techniques constitutifs des Locaux Loués et plus généralement de toutes les contraintes de nature juridique, administrative, technique ou environnementale grevant les Locaux Loués.

Le Preneur déclare prendre les Locaux Loués dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et tels qu'ils sont définis par les dispositions de l'article 1^{er} des Conditions Particulières du Bail, et ne pourra donc exiger du Bailleur ou de ses mandataires, par dérogation aux dispositions des articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du code civil, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité, et de performance énergétique, et peu important leur montant :

- Aucuns travaux de : réfection, réparation, remise en état, finition, mise en conformité, mise aux normes, modernisation
- Ni adjonction d'équipements (ou éléments d'équipements) supplémentaires
- Aucuns travaux rendus nécessaires par l'état de vétusté, par la force majeure, ou par l'existence de vices cachés
- Aucune indemnisation sous quelque forme que ce soit, et aucune réduction de loyer ou autres accessoires

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités visées ci-dessus n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations

administratives (règles d'urbanisme, générales et commerciales, règles de sécurité-incendie, règles liées à la protection de l'environnement, etc.) éventuellement nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'utilisation des Locaux Loués pour l'exercice des activités du Preneur, le Bailleur ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur s'oblige ainsi à faire, à ses frais, son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des Locaux Loués ou à l'exercice de son activité de même que de toutes interventions requises dans les Locaux Loués pour mettre ceux-ci en conformité avec toutes prescriptions légales ou réglementaires applicables ou à venir, soit en raison de la destination contractuelle, soit des caractéristiques des Locaux Loués, sans pouvoir exercer aucun recours à l'encontre du Bailleur en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur devra également ainsi, le cas échéant, prendre seul à sa charge, ou veiller à ce que toute personne concernée avec laquelle il sera solidairement tenu prenne à sa charge, toutes les exigences éventuelles (en ce compris la réalisation de travaux) formulées par les services administratifs compétents ou les pompiers, du fait des activités exercées dans l'Immeuble et qui résulteraient de l'existence et de l'exploitation d'installations classées pour la protection de l'environnement.

La seule obligation du Bailleur étant de livrer au Preneur les Locaux Loués en conformité des pièces techniques annexées au Bail, il est convenu que dans le cas où l'exécution de travaux d'agencements serait requise en vue de l'exercice de l'activité du Preneur ou en raison d'une implantation différente - le cas échéant au titre de la réception du public - le Preneur assumera la charge de toutes les contraintes techniques et financières qui en découlent - quels qu'en soient la nature et le coût - en conformité avec la réglementation applicable à la date où les travaux seront réalisés, et ce sans recours à l'encontre du Bailleur, en se conformant à cet égard à l'ensemble des obligations découlant du présent Bail.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à ce sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti par lui de toutes les conséquences pouvant en résulter.

II.C. Prise d'effet – Entrée en jouissance – Modalités de livraison – Etat des lieux

La date de prise d'effet du présent Bail sera la date de Livraison des Locaux Loués, telle que prévue par les dispositions de l'article 3 des Conditions Particulières du Bail.

A la prise de possession des Locaux Loués, un état des lieux d'entrée serait établi par acte extra-judiciaire et fera partie intégrante du Bail et de ses annexes.

Les frais d'acte seront supportés par la Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE III. – DESTINATION DES LOCAUX LOUES – ENSEIGNE – EXCLUSIVITE

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

III.1. Destination des Locaux Loués

Conformément aux dispositions de l'article 1728 du code civil, le Preneur ne pourra utiliser les Locaux Loués que pour les besoins de l'activité prévue par les dispositions de l'article 2 des Conditions Particulières du Bail, sous peine de résiliation du présent Bail.

Conformément aux dispositions de l'article 1728 du code civil, les locaux accessoires aux locaux principaux (réserves, emplacements de parkings, locaux techniques, etc.) devront être utilisés conformément à leur destination, sous peine de résiliation du présent Bail.

Les locaux accessoires, et notamment les locaux à usage de réserves, ne pourront donc en aucun cas recevoir du public.

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des Locaux Loués, ni la nature de l'activité autorisée par le Bailleur dans les Locaux Loués, conformément aux dispositions de l'article 2 des Conditions particulières du Bail. La destination est stipulée à l'exclusion de toute autre et sans que le Preneur puisse modifier cette activité en procédant à des substitutions ou des additions d'activités ou de produits.

Le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la destination ou la nature des Locaux Loués.

La mention de la destination des Locaux Loués prévue par les dispositions de l'article 2 des Conditions Particulières du Bail ne vaut pas garantie du Bailleur que les autorisations administratives nécessaires, et notamment les exigences de la commission de sécurité et de la commission d'accessibilité, seront délivrées pour l'utilisation des Locaux Loués en vue de l'exercice de l'activité autorisée par les dispositions de l'article 2 des Conditions Particulières du Bail. Le Preneur fait donc son affaire personnelle de la réalisation à ses frais de l'ensemble des travaux nécessaires en vue de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires pour l'utilisation des Locaux Loués conformément à leur destination. Le Preneur a l'obligation de communiquer au Bailleur les rapports afférents aux visites des différentes commissions qui conditionnent l'ouverture au public licite.

Le Preneur ne pourra faire aucun étalage en dehors des Locaux Loués, tel que désigné à l'article 1^{er} des conditions particulières, et ne pourra laisser séjourner aucun objet sur le trottoir ou la voirie, sans accord du Bailleur.

III.2. Enseigne

Sans objet.

III.3. Exclusivité

Le Bailleur se réserve le droit de louer les autres locaux des immeubles lui appartenant, pour toute activité, même identique à celle prévue au présent bail, le Preneur ne pouvant se prévaloir d'une quelconque exclusivité et renonçant expressément à toute réclamation à cet égard.

Le Preneur ne pourra donc exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du Bailleur, en ce qui concerne soit la propre activité du Bailleur, soit celle des autres locataires des immeubles possédés par le Bailleur. Le Bailleur se réserve donc le droit de louer ou de vendre

sans garantie pour le Preneur, un ou plusieurs autres locaux des immeubles possédés par le Bailleur, et ce quelle que soit l'activité envisagée par l'acquéreur ou le locataire.

ARTICLE IV. – DUREE

Le présent Bail est consenti pour une durée de 3/6/9 années entières et consécutives et à partir de la date prévue par les dispositions de l'article 3 des Conditions Particulières du Bail.

ARTICLE V. – LOYER

V.A. Fixation du loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal prévu par les dispositions de l'article 4 des Conditions Particulières du Bail.

Ce loyer annuel principal s'entend hors taxes, impôts, charges et accessoires, et donc taxes, impôts, charges et accessoires en sus.

V.B. Exigibilité

Ce loyer outre les charges, impôts, taxes et accessoires sera portable et appelé par trimestre civil et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, au domicile du Bailleur ou de son mandataire et pour la première fois à la date de prise d'effet du Bail, le premier terme étant calculé prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du trimestre civil alors en cours.

L'adresse de facturation devra être communiquée par le Preneur au Bailleur dans le mois suivant la date de prise d'effet du Bail.

V.C. Modalités de paiement

Le loyer et les charges, impôts taxes et accessoires sont payables par virements trimestriels au profit du Bailleur sur le compte bancaire ouvert au nom du Bailleur, dont les coordonnées et l'autorisation de prélèvement sont remises au Preneur dans le mois suivant la date de prise d'effet du Bail.

V.D. Loyer du Bail renouvelé

Sans objet.

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

Sans objet.

V.F. Loyer variable additionnel

Sans objet.

ARTICLE VI. ACTUALISATION – INDEXATION – REVISION

VI.A. Actualisation du loyer

Sans Objet.

VI.B. Indexation du loyer

VI.B.1. Le loyer principal fera l'objet d'une indexation automatique, de plein droit et sans formalité préalable, le 1^{er} janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier suivant la date de prise d'effet du Bail en fonction de la variation de l'indice ILC, publié trimestriellement par l'INSEE et tel que défini par le décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008.

Les indices de référence (conformes aux dispositions de l'article L 112-1 alinéa 2 du code monétaire et financier) seront :

- pour la première indexation : l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail et l'indice de comparaison sera le dernier indice publié au 1^{er} janvier suivant la date de prise d'effet du Bail, sans que toutefois la période de variation de l'indice ne soit supérieure à la période de variation de loyer. Si une telle situation devait se présenter, l'indice de comparaison pris en compte serait l'avant-dernier ;

- pour chacune des indexations annuelles suivantes ou postérieures : l'indice de base sera le dernier indice de comparaison utilisé à l'occasion de la précédente indexation du loyer et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

De telle sorte qu'il ne s'opère aucune distorsion entre la période de variation indiciaire et la durée écoulée entre deux indexations.

Le montant du loyer annuel principal à indexer sera le montant du dernier loyer annuel principal quittancé au jour de l'indexation.

La présente clause d'indexation revêt un caractère automatique, s'agissant d'une indexation contractuelle.

De plus, dans l'hypothèse où le loyer ferait l'objet d'une fixation amiable ou judiciaire à une date autre que celle de la date anniversaire de prise d'effet, l'indexation annuelle reprendra alors son cours un an après cette autre date, de telle sorte que la durée écoulée entre le dernier réajustement du prix et la prise d'effet de l'indexation soit toujours d'un an, c'est-à-dire égale à la période de variation de l'indice, également d'un an.

VI.B.2. Les Parties conviennent que le loyer annuel indexé variera à la hausse comme à la baisse en fonction de la variation des indices.

VI.B.3. Un quelconque retard dans la publication de l'indice ne fera pas obstacle à la prise d'effet de l'indexation annuelle. Le loyer continuera alors d'être payé à son ancien montant et, dès que l'indice sera publié, le loyer sera rétroactivement réajusté ce, à compter de la date d'indexation. Le supplément de loyer ainsi déterminé sera alors exigible immédiatement et automatiquement, sous forme de rappel de loyer adressé au Preneur.

De la même manière, le fait de ne pas avoir immédiatement indexé le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties de réclamer l'application ultérieure de la révision avec effet rétroactif.

L'inapplicabilité de l'indice retenu par les Parties ne pourra en aucun cas entraîner la nullité ou la résiliation du Bail éventuellement renouvelé ou prolongé.

En cas de cessation de la publication ou inapplicabilité de cet indice, les Parties conviennent de se référer à l'indice de substitution et, à défaut, à l'indice le plus approchant qui, en cas de désaccord entre elles, sera déterminé par un expert désigné sur décision rendue par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, saisi à la requête de la Partie la plus diligente.

VI.B.4. Il est rappelé, ainsi qu'il est prévu à l'article XX.G des Conditions Générales du Bail, que, dans la commune intention des Parties, les dispositions du présent article VI sont divisibles, de sorte qu'en cas d'inapplicabilité de l'une d'entre elles et quelle qu'en soit la cause, les autres demeureront en vigueur et applicables entre les Parties.

En particulier, dans l'hypothèse où les dispositions de l'article VI.B seraient jugées irrégulières, cette circonstance n'affectera pas le principe de l'indexation annuelle du loyer prévue par les dispositions de l'article VI.A. La nullité sera alors cantonnée à la seule disposition concernée et la clause d'indexation restera ainsi applicable ; le loyer étant alors indexé en fonction de la variation de l'indice applicable, sans référence aux dispositions de l'article VI.B ci-dessus.

VI.C. Révision du Loyer

L'indexation prévue par les dispositions de l'article VI.B des conditions générales du Bail, est distincte de la révision légale prévue par l'article L. 145-38 du Code de commerce, qui demeurera applicable, concurremment avec celle spécialement prévue par l'article L. 145-39.

ARTICLE VII. DEPOT DE GARANTIE – CAUTIONNEMENT BANCAIRE

A défaut de stipulations contraires prévues en Conditions Particulières du Bail, le Preneur remettra au Bailleur le dépôt de garantie et le cautionnement bancaire respectivement prévus par les dispositions des articles VII.A et VII.B ci-dessous.

VII.A. Dépôt de garantie

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

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, sera restitué au Preneur dans les 2 (deux) mois de la fin de jouissance des Locaux Loués par le Preneur ou de la remise des clés par le Preneur au Bailleur, si celle-ci est postérieure, après déduction de toutes les sommes dues par le Preneur en ce y compris le coût des réparations et autres travaux à la charge du Preneur et les indemnités d'occupation.

A chaque réajustement du loyer, en révision comme en renouvellement, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalités, diminué ou majoré dans les mêmes proportions pour qu'il reste constamment égal à trois mois de loyer principal HT. Cette somme sera ainsi augmentée ou diminuée à l'occasion de chaque modification du montant du loyer, de façon à rester toujours égale à trois mois de loyer HT.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges ou autres accessoires avec le dépôt de garantie, sauf autorisation du Bailleur. En cas de compensation autorisée, le Bailleur pourra exercer sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code civil.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail pour le règlement de sommes dues en vertu du présent Bail, le Preneur devrait reconstituer ledit dépôt à première demande de la part du Bailleur, sous peine d'application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales du Bail.

Si la propriété des Locaux Loués devait être transférée, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau bailleur. Le Preneur l'accepte expressément et s'interdit de formuler quelque demande de remboursement de dépôt de garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur, sa créance éventuelle au titre du dépôt de garantie étant alors détenue exclusivement contre le nouveau bailleur.

VII.B. Cautionnement bancaire

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du Bail et de ses annexes et notamment le paiement de toutes sommes dues, à quelque titre que ce soit, aux termes du Bail, le Preneur a remis au Bailleur, à la date de prise d'effet du Bail, un cautionnement bancaire solidaire (**Annexe n°5**) correspondant à 6 mois de loyer principal HT.

Ce cautionnement devra expressément prévoir :

- (a) qu'il bénéficiera pendant toute la durée du Bail au Bailleur et à ses ayants-droits à titre particulier ou universel et notamment aux propriétaires successifs des Locaux Loués ;
- (b) qu'il conservera son plein effet en cas de modification de la forme juridique ou des statuts du Bailleur ou du Preneur ou du garant, ou de fusion, scission ou apport partiel d'actif les affectant ;
- (c) qu'il pourra être mise en œuvre par le Bailleur jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois suivant le terme ou la résiliation du Bail ;
- (d) qu'il garantira solidairement le Preneur du paiement de toute somme due au titre du Bail, avec renonciation du garant au bénéfice de discussion et de division.

Le renouvellement du Bail entraînera le renouvellement de ce cautionnement bancaire, sous peine d'application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales du Bail.

En cas de mise en jeu du cautionnement, un nouveau cautionnement solidaire pour un montant correspondant toujours à 6 mois de Loyer HT (tel que réajusté conformément aux stipulations du Bail) devra être remis au Bailleur, au plus tard dans le délai de huit (8) jours calendaires à compter de la mise en œuvre dudit cautionnement, sous peine de l'application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales du Bail.

L'acte de cautionnement sera restitué au Preneur dans le délai de 2 mois après son départ des Locaux Loués, dès que toutes les sommes, de quelque nature que ce soit, dues par le Preneur au titre du Bail auront été intégralement payées au Bailleur et sous réserve de production par le Preneur des justificatifs de l'acquit des sommes dues au titre du Bail.

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu l'exécution par la caution de ses engagements et obligations au titre des contrats de cautionnement mentionnés ci-dessus, y compris les frais de procédure, frais et honoraires d'avocat et de conseil seront intégralement supportés par le Preneur qui s'oblige à les payer ou à les rembourser au Bailleur au cas où celui-ci en aurait fait l'avance.

En cas de cession ou transfert du Bail par le Preneur, quelle qu'en soit la forme, ce cautionnement prendra automatiquement fin et le cessionnaire devra :

- soit, s'il n'est pas prévu par les dispositions de l'article 5 des conditions particulières du Bail, verser au Bailleur, à titre de dépôt de garantie et s'il, un montant correspondant à trois mois de loyer principal HT, en vigueur à la date du transfert du droit au Bail, en garantie du paiement de toutes les sommes dont le cessionnaire pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du cessionnaire, à quelque titre que ce soit, en vertu du Bail. Il sera alors fait application des dispositions de l'article VII.A. des Conditions Générales du Bail ;
- soit remettre au Bailleur un cautionnement solidaire bancaire représentant six (6) mois de loyer principal hors taxes, hors charges, en garantie du paiement de toutes les sommes dont le cessionnaire pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du cessionnaire, à quelque titre que ce soit, en vertu du Bail.

Ce cautionnement solidaire bancaire sera maintenu pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements ou prolongations, et devra être consenti dans les mêmes conditions et sera soumis aux mêmes termes que ceux décrits précédemment.

Ce cautionnement solidaire bancaire devra être consenti au bénéfice du Bailleur et de tous ses ayants droit et propriétaires successifs de l'Immeuble.

En cas de mise en jeu du cautionnement, un nouveau cautionnement solidaire pour un montant correspondant toujours à 6 mois de loyer principal HT HC (tel que réajusté conformément aux dispositions de l'article VI du Bail) devra être remis au Bailleur, au plus tard dans le délai d'un (1) mois à compter de la mise en œuvre dudit cautionnement, sous peine de l'application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales du Bail.

ARTICLE VIII. OBLIGATION D'EXPLOITER - REGLES D'EXPLOITATION - RESPECT DE LA DESTINATION

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

- Demeurer immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés ou au répertoire des métiers pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations. Le Bailleur pourra dénier le bénéfice du statut pour défaut d'immatriculation du Preneur évincé, quand bien même la radiation interviendrait postérieurement à la date d'expiration du Bail. La condition d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés devra être remplie à la date de délivrance du congé ou de la notification de la demande de renouvellement de bail ;
- Maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale ;
- Exploiter les Locaux Loués raisonnablement, conformément aux dispositions de l'article 1728 du code civil et aux usages du commerce et ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux occupants de l'Immeuble ou au voisinage. Le Preneur s'interdit d'occuper ou d'encombrer tout ou partie des locaux non inclus dans la désignation des Locaux Loués, tel que définie à l'article 1^{er} des Conditions Particulières du Bail. En toute hypothèse, le Preneur devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, aux autres occupants ou propriétaires de biens et équipements de l'Immeuble afin que, de manière générale, ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. Conformément aux articles 1719 et 1725 du Code civil, le Bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de faire jouir paisiblement le Preneur de la chose louée pendant la durée du Bail, éventuellement prolongé ou renouvelé. Toutefois, le principe de cette garantie ne s'appliquera pas lorsqu'il s'agira d'actes reprochés aux voisins qui ne se rattachent en rien à la jouissance des Locaux Loués, mais résultent de rapports de mauvais voisinage (troubles anormaux de voisinage) ;
- N'utiliser même temporairement ou d'une façon intermittente, aucunes parties communes de l'Immeuble, pour faire aucun déballage ou emballage, pour placer des comptoirs, machines distributrices, ou autres installations.
- N'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués ; n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio-téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage, de veiller particulièrement à éviter toute interférence entre les différents réseaux sans fil utilisés par le Preneur et ceux utilisés par les autres locataires de L'Immeuble ou des immeubles voisins.
- Ne pas installer dans les Locaux Loués de machines susceptibles de générer des trépidations ou de causer des troubles aux autres locataires ou aux voisins ; de faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble ou des immeubles voisins.
- S'abstenir de toutes activités bruyantes, dangereuses, incommodes ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ; de s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations ;
- Prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc... et le cas échéant, pour les détruire ;
- Tenir les Locaux Loués toujours garnis de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises, lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions clauses et charges du Bail. Le Preneur s'engage à maintenir le matériel introduit dans les Locaux Loués en état permanent d'utilisation effective ;

- Ne pas changer, sous aucun prétexte, la destination des Locaux Loués, ni la nature du commerce exploité dans les Locaux Loués, ni adjoindre d'activités nouvelles, même connexes ou complémentaires, sans avoir (i) obtenu préalablement l'autorisation expresse et écrite du Bailleur ou (ii) suivi la procédure prévue par les articles L. 145-47 et suivants du code de commerce. Dans le cas où l'exercice d'une activité accessoire serait autorisé, celle-ci ne pourra en aucun cas excéder 20% du volume du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les Locaux Loués ;
- Se conformer scrupuleusement à l'ensemble des règles de droit applicables aux Locaux Loués, en particulier (sans que cette liste soit limitative) en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'accessibilité des handicapés, l'environnement (et notamment les règles issues des lois Grenelles I et 2), la réglementation du travail, les établissements recevant du public (ERP), les règles définies par la Commission Plénière des Assurances de Biens et de Responsabilité, les règles de droit applicables aux servitudes passives et actives pouvant grever l'Immeuble, les prescriptions du permis de construire, les prescriptions des pompiers et de la commission de sécurité, et effectuer à ses frais tous travaux nécessaires afin de respecter lesdites lois, réglementation, prescriptions et contraintes, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations précitées, à toutes les prescriptions, réclamations ou injonctions qui pourrait émaner des autorités compétentes en vertu des textes en vigueur ou à venir, concernant notamment les Locaux Loués, les modalités de leur occupation et les travaux nécessaires pour les mettre en conformité aux normes devenues applicables, étant rappelé que le Bailleur ne garantit pas la conformité des Locaux Loués à l'activité que souhaite y exercer le Preneur qui les accepte en l'état. Il est donc convenu qu'au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux Loués, toutes charges et conséquences de cette modification seront intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige. Il est également convenu que ne constitue pas un cas de force majeure, la décision administrative de fermeture du fonds consécutive aux agissements délictueux du Preneur, ou de toute personne dont le Preneur a la garde ou la surveillance, bien que cette décision rende impossible l'exécution de l'obligation contractuelle d'exploitation des Locaux Loués ;
- Se conformer au règlement de copropriété éventuellement applicable ou au règlement intérieur éventuel de l'Immeuble et aux modifications éventuelles que le Bailleur se réserve le droit d'y apporter discrétionnairement afin d'assurer les meilleures conditions d'utilisation et de conservation de celui-ci ;
- Laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque.

ARTICLE IX. CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE - LOCATION-GERANCE - SOUS-LOCATION - CESSION OU APPORT DU FONDS DE COMMERCE

IX.A. Exploitation personnelle – Location-gérance – Convention d'occupation

Le Preneur devra exploiter personnellement l'intégralité des Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, y compris la domiciliation d'une autre entreprise, même temporairement, même partiellement, même à titre gratuit ou précaire. Le présent Bail pourra être résilié, de plein droit, à la simple constatation de l'infraction par constat d'huissier et sans mise en demeure préalable.

Pour toute domiciliation de société dans les Locaux Loués, le Preneur devra obtenir l'accord préalable, exprès et écrit du Bailleur.

Toute convention d'occupation, même précaire, ou concessions diverses d'emplacement tant du corps principal des Locaux Loués que de tout autre local accessoire, est interdite même temporairement, même partiellement, même à titre gratuit. Le Bail pourra être résilié à la simple constatation de l'infraction par constat d'huissier et sans mise en demeure préalable.

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

En cas d'accord du Bailleur, Le contrat de location-gérance devra contenir une clause par laquelle le locataire-gérant ne peut invoquer aucun droit ou aucune garantie envers le Bailleur.

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

IX.B. Sous-location

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

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

Seule une sous-location partielle pourra être autorisée.

La demande d'agrément du Bailleur à la sous-location partielle devra, pour être valablement effectuée, être adressée au Bailleur par courrier recommandé avec demande d'avis, et comporter le projet d'acte de sous-location mentionnant les conditions de la sous-location, ainsi que toutes informations nécessaires sur le candidat à la sous-location : l'identité du sous-locataire et, si ce dernier est une société, ses statuts, un extrait Kbis datant de moins d'un mois, ses derniers comptes, l'identité de ses actionnaires, la répartition de son capital et l'identité de la personne contrôlant le sous-locataire.

Le Bailleur devra adresser sa réponse au Preneur au plus tard dans les 30 jours ouvrés de la réception de la demande formulée par le Preneur. Le défaut de réponse du Bailleur dans ce délai ne vaudra pas approbation mais refus.

Dans l'hypothèse d'une sous-location partielle autorisée par le Bailleur, le Preneur :

- demeurera seul redevable vis-à-vis du Bailleur du paiement de l'intégralité du loyer, des charges et accessoires, de même que de l'entière exécution des charges et conditions prévues au Bail,
- ne pourra en aucun cas invoquer la sous-location pour se soustraire à ses obligations,
- indemniser le Bailleur de tout préjudice, direct ou indirect, que ce dernier subirait du fait de la sous-location et/ou des agissements du sous-locataire,

- fera son affaire du paiement des travaux d'aménagement et de remise en état des Locaux Loués, consécutifs à toute sous-location,
- fera son affaire personnelle de la libération juridique et physique des locaux sous-loués en fin de bail et du versement de toute indemnité éventuellement due au sous-locataire.

En outre, la sous-location devra prévoir que :

- la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir et que cette sous-location prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait à prendre fin pour quelque cause que ce soit avant expiration de son terme contractuel,
- le sous-locataire déclare accepter irrévocablement que le sort du contrat de sous-location suivra celui du Bail, l'expiration ou la résiliation du second, pour quelque cause que ce soit, entraînant de plein droit la résiliation du premier, sans indemnité à la charge du Bailleur,
- le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les Locaux Loués sont indivisibles dans la commune intention des Parties, et qu'en conséquence il ne pourra invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur, et en particulier aucun droit au renouvellement découlant des dispositions de l'article L 145-32 du Code de Commerce et qu'il renonce à toute action à ce titre à l'encontre du Bailleur,
- la faculté de sous-location est accordée au Preneur à titre personnel et est donc à ce titre incessible,
- le sous-locataire ne peut invoquer aucun droit ou aucune garantie envers le Bailleur.

A défaut de renouvellement du Bail, de même qu'en cas de départ du Preneur quelle qu'en soit la cause (congé, résiliation amiable ou judiciaire, acquisition de la clause résolutoire), entraînant la résiliation du Bail, la sous-location se trouvera de plein droit résiliée à la date de résiliation du Bail.

Le Preneur garantit au Bailleur le départ de ses sous-locataires à la fin du Bail, y compris en cas de résiliation anticipée. A défaut de libération totale, le Preneur sera redevable de plein droit envers le Bailleur et sans formalité d'une indemnité égale à la totalité du loyer dû pour l'ensemble des Locaux Loués, jusqu'à la libération complète des locaux sous-loués.

Dans tous les cas, le Preneur restera seul tenu des obligations au titre du Bail.

La sous-location n'emportera aucune modification à l'activité contractuellement autorisée.

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

IX.C. Cessions

La cession du bail seule est interdite, sous quelque forme que ce soit (notamment par voie de fusion, scission, apport partiel d'actifs), sous peine d'application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales du Bail.

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

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail, sous quelque forme que ce soit (notamment par voie de fusion, scission, apport partiel d'actifs), sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, sauf au profit de :

- toute société du Groupe du Preneur telle que définie par les dispositions de l'article L 233-1, ou
- tout successeur dans le fonds de commerce du Preneur, sous réserve dans ce cas, que les conditions suivantes soient cumulativement réunies :
 - (i) la cession n'emporte aucune modification à l'activité contractuellement autorisée par le Bail,
 - (ii) l'enseigne demeure la même ou est modifiée au profit d'une enseigne de notoriété au moins équivalente à celle du Preneur,
 - (iii) le cessionnaire présente, à la date de la cession, une solvabilité ou des garanties de solvabilité au moins égales à celles du Preneur à la date des présentes,
 - (iv) le cessionnaire remette au Bailleur un dépôt de garantie et un cautionnement solidaire conformément aux dispositions de l'article VII des conditions générales du Bail.

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

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

En toute hypothèse, le Preneur devra adresser au Bailleur une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lui faisant part de son intention et lui donnant l'identité du cessionnaire afin de recueillir son consentement écrit, et/ou de lui permettre de contrôler le respect des conditions susvisées.

La cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de l'intégralité du fonds de commerce devra donc comprendre l'intégralité des activités autorisées par le Bail dans les Locaux Loués conformément aux présentes, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, indemnités d'occupation, charges, impôts, redevances et autres taxes, des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute clause du Bail éventuellement renouvelé ou prolongé, pendant 3 ans à compter de la date de prise d'effet de la cession.

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

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

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

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

Toute cession ne pourra valablement intervenir que si :

(i) le cédant a respecté ses obligations résultant des présentes et notamment a strictement respecté les stipulations du présent article IX.C et a réglé au Bailleur, préalablement ou simultanément au transfert, toutes les sommes dont il lui serait redevable à quelque titre que ce soit (loyers, charges, impôts, taxes, frais, dépens, ...) ;

(ii) le cessionnaire a versé au Bailleur, dans les conditions prévues par les dispositions de l'article VII.A des conditions générales du Bail, le montant du dépôt de garantie préalablement ou simultanément à la cession et, a remis au Bailleur à la même date un acte de cautionnement émanant d'une banque européenne de premier plan ayant un établissement en France se substituant à l'acte de garantie fourni par le Preneur, dans les conditions prévues par les dispositions de l'article VII.B des conditions générales du Bail.

Droit de Préférence Urbain (DPU)

Dans l'hypothèse où la cession envisagée, telle que visée aux présentes, se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement et sous sa responsabilité, son projet de vente ou de cession à la Commune de la situation de l'Immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption conformément aux dispositions de l'article 58 de la Loi du 2 août 2005 et du Décret du 26 décembre 2007.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec demande d'avis de réception sous huitaine.

Le Preneur ne pouvant, au jour de la notification au Bailleur du projet de cession envisagée, justifier de la purge du droit de préemption urbain pesant sur cette dernière, il s'engage à informer le Bailleur dans les meilleurs délais, et dès qu'il en aura connaissance de la décision prise par la Commune concernée quant au droit de préemption qu'elle entend exercer ou non.

Cet état de fait s'imposant de facto au Preneur comme au Bailleur, les Parties conviennent qu'il est de nul effet quant au délai contractuel de réponse du Bailleur sur la vente ou la cession qu'envisage le Preneur, et donc du droit d'user ou non de son droit de préemption qui lui est reconnu ci-dessous.

Dans l'hypothèse le cas échéant où la commune n'exercerait pas son droit de préemption urbain, le Bailleur disposera d'un délai de 2 semaines pour exercer ou non son droit de

préférence à compter de la date à laquelle le Preneur aura notifié au Bailleur la décision de la Commune.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans les quinze jours suivant la notification de la décision du Bailleur.

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

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

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

Le Preneur devra signifier au Bailleur tout projet d'acte de cession ou d'apport par acte extrajudiciaire indiquant, à peine de nullité de cette signification :

- le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix et les modalités de paiement, l'identité de la personne contrôlant l'acquéreur,
- toute justification relative aux stocks et contrats en cours, avec l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks, la nature exacte des contrats en cours ainsi que toute précision utile relative à l'identité des cocontractants,
- et, d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour sa signature.

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

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

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

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

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

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

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

En tant que bénéficiaire du pacte de préférence, le Bailleur sera en droit d'exiger l'annulation de tout contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, que ce tiers ait eu connaissance ou non, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir.

ARTICLE X. CHARGES – IMPOTS – TAXES

X.A. Charges communes de l'Immeuble

X.A.1. Définition

Le loyer est dans la commune intention des Parties considéré net de toutes charges, impôts, taxes et redevances et de tous travaux à l'exclusion seulement de ce qui ne peut pas être imputé au Preneur en application des dispositions de l'article R 145-35 du Code de Commerce.

Le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du paiement du loyer, selon les modalités de répartition et de règlement ci-après convenues, à hauteur de sa quote-part, toutes dépenses (ci-après les « Charges ») liées :

- aux travaux d'entretien, de maintenance (notamment par le canal de prestataires extérieurs), de réparation, de réfection, de remplacement et de modernisation, des parties communes de l'Immeuble et des éléments d'équipements communs, et tous autres travaux touchant aux parties communes de l'Immeuble et aux éléments d'équipements communs ;
- à l'évolution des normes applicables à l'Immeuble, ou aux équipements collectifs de l'Immeuble, et des installations techniques,
- aux impôts, taxes, contributions et redevances afférents à l'Immeuble et aux Locaux Loués.

Ces Charges, qui s'appliquent aux parties communes et/ou usage commun de l'Immeuble, comprennent le cas échéant, les charges de copropriété, les charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL, et plus généralement les charges, travaux, impôts, taxes, contributions et redevances et autres dépenses exposés par le Bailleur, directement ou indirectement du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, il est dressé ci-après un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances répartis entre Bailleur et Preneur. Chaque catégorie de charges, impôts, taxes et redevances est détaillée de manière non exhaustive sous les rubriques suivantes : charges, impôts, taxes et redevances pouvant être imputées au Preneur.

Ainsi et quand bien même ces dépenses résulteraient de la vétusté ou de la force majeure ou d'un vice quelconque de l'Immeuble et/ou de ses équipements (par dérogation expresse aux dispositions des articles 1755 et 1721 du code civil), mais à l'exception de ce qui est visé par les dispositions de l'article R 145-35 du Code de Commerce, le Preneur devra rembourser toutes charges, impôts taxes et redevances pouvant être inclus dans les catégories qui suivent :

Catégorie n°1 : Les Charges relatives au fonctionnement, à la conservation, à l'entretien, sont :

- les prestations communes de l'Immeuble : la consommation des fluides dans les parties communes de l'Immeuble, les dépenses d'éclairage, eau, électricité, chauffage, leur entretien/maintenance et leur consommation, le gardiennage, l'accueil commun, les services divers, le matériel d'installation, de remplacement et les contrats qui y sont liés, la mise aux normes des minuterics et installations électriques quelle qu'elles soient
- les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes de l'Immeuble : l'entretien des espaces verts, de l'entrée, du hall et du sas, des voies de passage, de la voirie, des escaliers, des ascenseurs, de la façade, etc., y compris le renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à cet entretien, achat de matières consommables, eau consommée, électricité des équipements de nettoyage, contrat dératisation, désinsectisation, désinfection, diagnostic plomb, amiante, COV (composé organique volatile)
- Les charges d'entretien, de réparations, de fonctionnement de conservation, de contrôle, de réfection, de rénovation, de remplacement, de mise aux normes et de modernisation, de toute nature et de quelque importance qu'ils soient, de tous les équipements à usage commun et des parties communes de l'Immeuble dont les revêtements de sols, de plafond, de murs, les systèmes d'électricité, de plomberie, sanitaires, etc..., la pose, l'entretien (y compris les réparations de toute nature et remplacements) et les frais de toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur pouvant être exigé par les prestataires de services, et les relevés des compteurs divisionnaires le cas échéant, quand bien même ces dépenses résulteraient de l'usure ou de la vétusté, ou seraient imposées par l'Administration et/ou une nouvelle réglementation (notamment en matière de sécurité, accessibilité, environnement, etc...), faisant l'objet ou non d'une injonction des services concernés, le Preneur renonçant au bénéfice des dispositions de l'article 1755 du code civil.
- Sur la structure : contrat d'entretien de l'étanchéité de la toiture, contrat d'entretien des façades (à l'exception de tout ravalement), contrat d'entretien des verrières, achat des pièces détachées non prévues au contrat d'entretien
- Sur les voiries et réseaux divers (VRD) / Parkings / Signalisation extérieure : achat des consommables et / ou équipements nécessaires au déneigement ; contrat d'entretien des voiries, réseaux et dessertes communes, prestations ponctuelles de réparations des voiries, routes et dessertes, contrat d'entretien de la signalisation extérieure (panneaux routiers, marquage au sol...), contrat d'entretien du séparateur d'hydrocarbures, contrat d'entretien des réseaux extérieurs, contrat d'entretien des bassins de rétention.
- Sur les charges afférentes aux parkings : et notamment le remplacement de l'éclairage, de l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales, le remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques, ceux liés aux sorties de secours du parking, à la signalisation horizontale et verticale ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking en électricité, eau froide et téléphone,

Catégorie n°2 : Les Charges relatives aux travaux

- les dépenses inhérentes aux travaux concernant les parties communes et les éléments d'équipements communs de l'Immeuble, y compris ceux imposés par la vétusté ou l'usure :

- les réparations ou réfections grosses ou menues, ainsi que des travaux de remplacement, de conservation, de modernisation, d'amélioration ou de rénovation, ou d'embellissement y compris les travaux prescrits ou non par l'Administration ou sur injonction, notamment les travaux de ravalement ou de réfections extérieures de l'Immeuble, même faisant suite à une injonction municipale

- les travaux de mise en conformité des parties communes et de l'Immeuble avec les règles administratives relatives notamment à l'hygiène, la sécurité, la salubrité, la protection de l'environnement, la réglementation résultant du droit du travail et/ou ERP, et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les travaux imposés par la réglementation sur l'amiante, les travaux imposés par la vétusté ou l'usure, notamment les travaux de remplacement des équipements communs

- les travaux relevant de l'article 606 du Code Civil se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- les travaux de mise en conformité des parties communes et privatives, et des éléments d'équipements (portes et grilles automatiques, ascenseurs, chauffages, chaudière, ventilations, climatisations, montes charges, nacelles, escalators, équipements incendie, SSI, GTC, GTB, plomberie-canalisation, parkings, etc.) avec les règles administratives relatives notamment à l'hygiène, la sécurité, la salubrité, la protection de l'environnement, la réglementation résultant du droit du travail, la réglementation liées aux normes ERP et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, les travaux imposés par la réglementation sur l'amiante, les travaux imposés par la vétusté ou l'usure,
- le remplacement des équipements communs ou de leurs éléments.

Il est convenu entre les Parties que tout désordre affectant un élément des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble et résultant d'un fait du Preneur, de ses salariés, fournisseurs ou visiteurs, clientèle, dont la réparation ou le remplacement entrerait dans le cadre des travaux susvisés, serait à la charge du Preneur.

Il est également convenu que le Bailleur ne conserve à sa charge que les seuls travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil et retenus, d'un commun accord, comme les travaux portant exclusivement sur le gros œuvre (à l'exclusion du ravalement) et les couvertures entières, dont sont exclus ceux se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Catégorie n°3 : Les Charges relatives aux services collectifs et privatifs et aux éléments d'équipements communs et privatifs

- les dépenses relatives à la maintenance, l'entretien, la réparation, le fonctionnement, la modernisation, la mise aux normes et au remplacement, des installations et des équipements y compris si cela résulte de l'usure ou de la vétusté, et notamment :

- Gestion Technique Centralisée — Gestion Technique du Bâtiment (GTC - GTB) : contrat de maintenance et pièces détachées non prévues au contrat de maintenance
- Électricité extérieure, intérieure et de sécurité : contrat de maintenance des installations électriques extérieures (parkings, auvents...), achat de matières consommables, électricité consommée, contrôle réglementaire des installations électriques extérieures, intérieures et de sécurité

- Relevage : entretien des fosses et bassins de relevage, entretien canalisations / réseaux, achat de pièces détachées non prévues au contrat
- Contrôle d'accès : contrat de maintenance des portes et grilles automatiques, entretien et menues réparations ponctuelles des portes et grilles automatiques, achat de pièces détachées non prévues au contrat, contrôle réglementaire des portes et grilles automatiques
- Ascenseurs et monte-charges : électricité, consommée, contrat de maintenance, achat des pièces détachées non prévues au contrat d'entretien, menues réparations de la cabine (changement boutons d'envoi, paumelles de portes), des paliers (ferme portes mécaniques, électriques ou pneumatiques), et des fusibles
- Systèmes de sécurité incendie (551) - Équipements et moyens de protection : fourniture extincteurs, contrat de maintenance (trappes de désenfumage, boîtiers, alarmes sonores et visuelles...), achat des matières consommables non prévues au contrat de maintenance, réparations ponctuelles, entretien colonnes sèches et humides, entretien lignes de vie et garde corps, contrôles réglementaires
- Surveillance intérieure et extérieure : contrat de télésurveillance, abonnement téléphonique (envoi des alarmes au prestataire), dispositif ponctuel de surveillance
- Chauffage, ventilation, climatisation (CVC, VMC)
- Frais d'élimination et de tri des déchets communs
- Sur les parties communes : dépenses d'énergies liées au chauffage et à la réfrigération des parties communes, électricité consommée, contrat d'entretien et de réparations en garantie totale (déplacement, pièces et mains d'œuvre) des installations de chauffage, réfrigération et ventilation, consommables, traitement d'eau par adjonction de produit chimique, visite périodique par un organisme agréé, le cas échéant
- Sur les parties privatives en cas de production commune et de refacturation au Preneur (sur la base de compteurs ou de tantième) fluides (eau, gaz, électricité), énergie consommée, contrat d'entretien et de réparations en garantie totale (déplacement, pièces et mains d'œuvre), consommables, traitement d'eau, visite périodique par un organisme agréé

Catégorie n°4 : Charges de personnel :

- le salaire et les charges des personnes affectées au service, à la maintenance, au nettoyage, à la sécurité de l'Immeuble (concierge, gardien, service d'accueil, pompier, entreprise de nettoyage, etc...) et de ses installations d'équipements, et/ou les coûts exposés à ces titres pour l'intervention d'entreprises extérieures
- les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent bail

- les dépenses de fonctionnement des services généraux de l'Immeuble, notamment tous frais exposés pour l'accueil ou la surveillance de l'Immeuble

Catégorie n°5 : Charges relatives à l'administration et aux assurances :

- la rémunération du mandataire chargé de la gestion, de la maintenance et de l'administration de l'Immeuble et du syndic, les honoraires de gérance (administrative, financière et comptable) et de gestion technique, les honoraires d'architecte, à l'exception des honoraires de gestion des loyers qui demeurent à la charge du Bailleur

- les assurances de l'Immeuble et souscrites par le Bailleur au titre des Locaux Loués, les primes des polices d'assurances visées à l'article XIV des conditions générales du Bail, les éventuelles surprimes d'assurance liées à l'activité du Preneur, l'assurance des voiries, espaces et équipements communs

Catégorie n°6 : Les frais divers se rapportant aux catégories de charges 1 à 5 :

- les frais de contrôle obligatoire et de contrôle périodique, de mise en conformité et/ou tous les frais liés à la présence, à l'entretien, à la mise en conformité des installations, des éléments d'équipements et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chauffage collectif, etc.
- les frais d'audit, de mesurage et de suivi des performances environnementales,
- les frais engagés de mise en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique
- les frais de maintenance ou de remplacement des équipements qui leur correspondent
- les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ou à usage commun,
- les frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites)
- le coût d'acquisition de l'outillage et du matériel d'entretien, de même que tous produits d'entretien
- les frais, dépenses et charges et de décoration des parties communes de l'Immeuble,
- les dépenses et charges issues de l'existence d'une association syndicale, groupement ou autre, ou de l'appartenance de l'Immeuble à une division en volumes ou à un ou plusieurs différents syndicats de copropriété ; les dépenses d'ASL, d'AFUL, de copropriété, s'il y a lieu

Catégorie n°7 : Impôts, taxes et redevances :

- Toutes taxes et impôts, notamment l'impôt foncier, la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties, la taxe spéciale d'équipement, les frais de rôle, la taxe d'enseigne et sur les enseignes, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage ainsi que toute nouvelle contribution, taxe, impôt ou autres, nés ou à naître liés à l'usage du local ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

Si de nouveaux impôts, taxes et redevances, ou de nouvelles Charges entrant dans les catégories ci-avant visées apparaissaient au cours de la vie du Bail, elles seront remboursées par le Preneur au Bailleur à hauteur de sa quote-part.

Demeurent seulement à la charge du Bailleur :

- la contribution économique territoriale
- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués ou l'Immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ;
- Les honoraires de gestion des loyers ;

D'une manière générale, le Preneur devra supporter toutes les Charges visées ci-avant y compris si elle résulte de la vétusté ou de l'usure, le Preneur renonçant expressément aux dispositions des articles 1730 et 1755 du Code Civil.

Il est par ailleurs précisé que l'énumération des Charges ne saurait constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-dessus précisées.

X.A.2. Modalités de répartition – Quote-part du Preneur aux charges communes générales de l'Immeuble

Le Preneur remboursera au Bailleur, à compter de la prise de possession des Locaux par le Preneur, la quote-part du montant total des Charges liées aux Locaux Loués et à l'Immeuble, en application du règlement de copropriété, et/ou du règlement de l'ASL ou de l'AFUL, et/ou de la répartition faite au prorata des surfaces prises à bail, selon les modalités définies, y compris une quote-part de charges des parties communes, de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais, charges impôts taxes et redevances quelconques, à l'exception de ce qui ne peut pas être imputés au Preneur en application des dispositions de l'article R 145-35 du Code de Commerce.

Les Charges sont donc réparties en fonction des tantièmes suivants : **378 / 9999**

Ce remboursement au Bailleur s'effectuera sous forme d'appel d'une provision trimestrielle égale au quart du budget annuel prévisionnel de dépenses communes générales de l'Immeuble (charges et travaux) de l'année considérée, calculé sur la base des charges de l'année précédente.

Ces provisions trimestrielles sur charges communes générales sont portables et payables par le Preneur au Bailleur, à titre provisionnel et d'avance, chaque trimestre lors du paiement de chaque terme de loyer, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre.

Elles sont exigibles à compter de la date de prise d'effet du Bail.

A titre purement indicatif, le budget annuel des charges concernant les Locaux Loués est estimé, à ce jour, pour le premier exercice à la somme de :

Pour la première année du Bail, le montant des provisions annuelles est :

- ✓ **Charges générales** : montant annuel de 67 euros

- ✓ **Taxe Foncière** : montant annuel HT de 1180 euros, TVA en sus.
- ✓ **Taxe sur les Ordures Ménagères** : montant annuel de 472 euros
- ✓ **Assurance Immeuble** : montant annuel de 138 euros

Le Bailleur se réserve la possibilité, ce qui est expressément accepté par le Preneur, d'apporter toutes modifications utiles à la répartition des charges (millièmes ou tantièmes affectés aux Locaux Loués), en cas de modifications des conditions de jouissance et d'exploitation d'autres locaux de l'Immeuble, de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, d'évolution des prestations fournies en fonction des modifications apportées aux agencements implantés dans l'Immeuble, ou de la législation, ou encore en cas de modification votée en Assemblée Générale de copropriété, d'AFUL ou d'ASL.

Ces provisions trimestrielles sur charges communes générales feront l'objet d'une régularisation annuelle. Ces provisions seront ajustées chaque année pour les exercices suivants, en fonction des nouveaux budgets prévisionnels. Le montant prévisionnel de la provision annuel d'origine sera réactualisé en considération (i) du relevé des charges effectives sur l'exercice précédent, et (ii) du budget du nouvel exercice. La régularisation des charges de l'année écoulée sur la base des dépenses réelles sera effectuée chaque année au plus tard le 30 juin suivant l'exercice comptable visé par la régularisation, ou dans les 3 mois suivants la réception du procès verbal de l'assemblée générale de copropriété (AFUL ou ASL) approuvant les dépenses réelles et le budget prévisionnel.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, sera donc communiqué au Preneur au plus tard le 30 juin de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur communiquera au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Il est précisé que pour la première refacturation, la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et autres impôts taxes ou redevances, seront facturées au Preneur prorata temporis de la date de prise d'effet du Bail au 31 décembre de l'année en cours.

X.A.3. Etats récapitulatif et prévisionnel des travaux

Le Bailleur informe le Preneur qu'au cours des 3 dernières années, les travaux suivants ont été réalisés dans l'Immeuble :

- Renforcement du plancher du lot 12 pour un montant total de 10 033.94 euros

Le Bailleur informe le Preneur qu'à la date de signature du présent bail, il n'y a pas de travaux prévus pour les 3 prochaines années.

X.B. Charges privatives

Le Preneur devra souscrire, si cela est possible, tous les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone et internet, ... Il sera tenu d'en payer régulièrement les primes et

cotisations à échéance, et d'acquitter directement toutes consommations individuelles selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété ou rendu responsable à ce sujet, et supporter toutes les réparations ou modifications qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipements et installations nécessaires à l'exercice de son activité (téléphone, télex, Internet, électricité, gaz, eau, etc.) et renonce, en conséquence, à invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit, sauf si un tel retard était dû à un refus du Bailleur de donner tout accord nécessaire en temps utile.

Le Preneur paiera donc lui-même le coût de ses consommations d'eau, de chauffage, d'électricité et, éventuellement, de gaz, selon les indications de ses compteurs ou du compteur divisionnaire, ou au prorata de sa quote-part de charges, ou selon le mode de répartition prévu par le règlement de copropriété, s'il en existe un. Il les remboursera au Bailleur pour le cas où celui-ci en aurait fait l'avance pour son compte.

Le Preneur assumera la charge des taxes et des redevances relatives à ces branchements et aux abonnements subséquents, ainsi que l'entretien des réseaux électriques, des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les Locaux Loués.

D'une manière plus générale le Preneur fera son affaire personnelle et supportera directement toutes dépenses inhérentes aux parties privatives des Locaux Loués, et notamment, et sans que cette énumération soit limitative, des dépenses d'entretien, de nettoyage, d'exploitation, de réparation, de remplacement, d'amélioration, de mise aux normes et de mise en conformité afférentes aux Locaux Loués et aux équipements privatifs de toute nature installés par ou pour le Preneur, quand bien même ces dépenses résulteraient de la vétusté, de la force majeure ou d'un vice quelconque, ou seraient imposées par l'Administration et/ou une nouvelle réglementation (notamment accessibilité, sécurité, législation du travail, environnement, etc...), faisant l'objet ou non d'une injonction des services concernés, ainsi qu'il est détaillé à l'article XIII ci-dessous, le Preneur renonçant au bénéfice des dispositions des articles 1721, 1730 et 1755 du code civil, et plus généralement tout ce qui n'est pas inclus dans les charges communes générales.

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

Dans l'hypothèse où la fourniture d'un fluide serait une fourniture collective, le Preneur remboursera alors au Bailleur dans les Charges, les dépenses qui lui sont spécifiquement imputables et notamment relatifs à la fourniture éventuelles de fluides divers (eau, électricité, gaz, etc.) et leur consommation individuelle telle qu'elle résultera de l'indication des compteurs s'il en existe, ou à défaut, au prorata des surfaces des Locaux Loués (antièmes).

Le Preneur fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation de tous les contrats qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

Le Preneur s'acquittera, également, ponctuellement de ses charges salariales et sociales, ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds de commerce, et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur.

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

X.C.1. T.V.A.

Le loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux en vigueur à la date de facturation des appels de loyer.

Le Bailleur ayant décidé d'opter pour l'assujettissement à la TVA en application de l'article 260-2 du CGI, le loyer et ses accessoires seront soumis à la TVA au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer, le Bailleur déclarant expressément avoir exercé l'option pour la TVA au titre de la présente location, objet du Bail.

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

La TVA s'appliquera sur toutes sommes facturées et notamment le remboursement de l'impôt foncier et de la taxe sur les ordures ménagères.

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

X.C.2. Impôts et taxes, charges de ville et de police

Le Preneur règlera par ailleurs, et devra en justifier à la première demande du Bailleur, les taxes et redevances de toute nature le concernant personnellement et relatives à l'activité exercée, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer, frappant les Locaux Loués, et notamment toutes les charges de ville, de police, et de droits de voirie y compris les frais de gestion afférents à la fiscalité locale, ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes contributions personnelles et mobilières, taxes locatives, et remboursera au Bailleur, dans les charges, la taxe foncière et la taxe additionnelle à la taxe foncière ainsi que toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer au titre des Locaux Loués, dès lors qu'elles sont liées à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, et quand bien même le seuil de déclenchement d'une taxe ne serait pas atteint par la seule consistance des Locaux Loués, et notamment la taxe d'écoulement des égouts, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe pour frais de chambre d'agriculture, les taxes spéciales d'équipement, la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations et la taxe sur les bureaux, les commerces et entrepôts, lesquelles seront appelées séparément.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur, et à première demande, toutes les nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts pouvant être créées, quand bien même ces contributions, taxes et impôts seraient légalement mis à la charge du Bailleur (sous les réserves visées précédemment), le tout de telle sorte que le loyer demeure, pour le

Bailleur, net de tous frais, de toutes taxes et de toutes charges, générés directement ou indirectement par les Locaux Loués et l'activité du Preneur dans les limites imposées par la législation.

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

ARTICLE XI. REGLES D'OCCUPATION DES LOCAUX LOUES

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

- Se conformer toujours aux dispositions du règlement intérieur de l'Immeuble éventuellement modifié, s'il en existe, du règlement de copropriété, s'il en existe, à toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (si l'Immeuble est en copropriété) ;

- Se soumettre aux prescriptions légales applicables à son activité et faire son affaire personnelle de toutes les autorisations et obligations y afférentes. Le Preneur devra se soumettre aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'appliquer aux Locaux Loués et à son exploitation. En cas de non-respect par le Preneur de telles prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient ;

- Ne pas placer d'enseigne, d'écriteau, de plaques d'identification, de stores, de câbles, d'antenne ou de parabole, ni peindre d'inscriptions, sans l'autorisation écrite du Bailleur, le Preneur n'ayant aucun droit sur les façades, allées, halls, piliers, escaliers, ainsi que sur toute autre partie commune de l'Immeuble ; dans tous les cas, se conformer à l'harmonie générale de l'Immeuble ;

- Ne pas surcharger les planchers au-delà de leur résistance normale et, en cas de doute, à faire procéder à toute vérification préalable à cet effet (note de calcul validée par un bureau de contrôle) ;

- Déposer les ordures à l'endroit et aux heures indiqués à cet effet. Il devra en outre faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets et des emballages. L'évacuation des ordures, déchets et emballages ne pourra jamais se faire par les couloirs ou parties communes de l'Immeuble, de même que les livraisons, ces opérations devant se faire par l'accès des Locaux Loués sur la rue ;

- Ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité de l'Immeuble ; le Preneur ne devra apporter dans l'Immeuble (ni dans les immeubles mitoyens ou voisins) aucun trouble de jouissance, et ne causer aucun trouble considéré comme trouble de voisinage au sens de la jurisprudence ; cela inclut notamment le bruit, mais aussi les odeurs, le dégagement de fumées, etc. Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la sécurité, et à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des Locaux Loués ;

- Exercer une surveillance permanente sur son personnel et veiller à sa bonne tenue ;

- N'effectuer aucun dépôt, même temporaire, de marchandises ou objets quelconques dans l'entrée, dans la cour, dans les escaliers ou autres lieux ou locaux communs de l'Immeuble. Le Preneur s'interdit également de déposer, exposer ou laisser des marchandises ou objets devant les locaux loués et devant l'Immeuble, sans avoir obtenu au préalable toutes les autorisations nécessaires, tant du Bailleur que des autorités administratives compétentes ;

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

- Ne pas disposer à l'extérieur des Locaux Loués tout haut parleur ou tout moyen audio ou audiovisuel de diffusion ou encore tout appareil perturbant la réception des ondes radiophoniques, télévisuelles ou téléphoniques ;

- Maintenir les Locaux Loués et les éléments d'équipements, en bon état d'entretien, de réparations et de fonctionnement, notamment conformément aux dispositions de l'article XIII des Conditions Générales du présent Bail.

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

Le Preneur devra, sans délai, faire cesser les plaintes et prendre à ses seuls frais toutes mesures nécessaires, en ce compris tous travaux, pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché de ce chef.

ARTICLE XII. TRAVAUX DU PRENEUR

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

Les dispositions des articles XII.A et XII.B s'appliqueront à chacun des cessionnaires successifs, et notamment en cas modification de l'activité exercée dans les Locaux Loués entraînant ou pas la transformation des Locaux Loués, peu important le coût des travaux. Dans la limite imposée par les dispositions de l'article R 145-35 du code de commerce, tous les travaux (ou réparations) de mise en conformité notamment avec les réglementations liés à l'activité autorisée dans les Locaux Loués, l'hygiène, la sécurité, la salubrité, la réglementation ERP, et aux nouvelles réglementations environnementales (notamment Grenelle 1 et 2) et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite resteront à la charge des cessionnaires successifs.

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

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure des Locaux Loués seront exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions indiquées à l'article XII.B. des conditions générales du Bail.

Le Preneur s'engage à respecter l'ensemble des dispositions relatives à l'existence de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain République-Joliette (ZPPAUP) et de la ZAC Joliette qui lui seraient opposables, telles que notamment celles ayant pour l'objet l'implantation d'équipements techniques ou d'enseignes.

Le Preneur s'engage à respecter le Cahier des Charges de la Charte des Devantures Commerciales figurant en annexe (Annexe n°3).

Le Preneur devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligence, les réaliser dans les règles de l'art, les terminer et ouvrir les Locaux Loués au public dans le délai prévu par les dispositions de l'article 7 des Conditions Particulières du Bail.

Le Preneur devra effectuer tous les travaux nécessaires (et en assumer la charge financière) pour se conformer strictement à toutes obligations réglementaires concernant notamment la sécurité liée à la réception du public, à l'hygiène et à l'exercice de son activité. En conséquence, le Preneur réalisera, à ses frais exclusifs, tous travaux de conformité notamment avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité ou de mises aux normes.

Le Preneur devra souscrire les contrats d'assurance requis pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés :

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

Dès l'achèvement de ces travaux, le Bailleur pourra venir constater leur conformité avec le dossier d'aménagement remis par le Preneur au Bailleur et visé par les dispositions de l'article 7 des Conditions Particulières du Bail. En cas de non-conformité, le Bailleur pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs qui, à défaut d'avoir été exécutés par le Preneur dans le délai d'un mois, pourront être réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur.

Préalablement à l'ouverture au public de son exploitation, le Preneur devra communiquer au Bailleur une copie de l'avis favorable de la commission de sécurité, ainsi qu'une copie du rapport sans réserve d'un bureau de contrôle sur la conformité des aménagements et installations électriques, ou de tout autre document attestant que les travaux d'aménagement réalisés par le Preneur ont été réalisés selon les règles de l'art et en conformité de la règle de droit.

Préalablement à l'ouverture au public de son exploitation, le Preneur devra également communiquer au Bailleur les plans de recollement complets accompagnés de plans au format autocad des ouvrages exécutés et tous documents nécessaires à la mise à jour du dossier d'intervention ultérieur sur ouvrage.

Au plus tard 8 jours après l'ouverture des Locaux Loués au public, le Preneur adressera au Bailleur une copie d'un plan coté des surfaces de vente réalisées.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la conclusion de tous contrats d'abonnements afférents à la fourniture dans les Locaux Loués des divers réseaux et fluides (électricité, installations téléphoniques, etc...).

Il règlera directement aux services concernés tous les frais, redevances, taxes dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera directement ses consommations.

Il sera ici rappelé que l'entretien des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les Locaux Loués et les desservant, est à la charge du Preneur.

Le Preneur s'engage également à communiquer au Bailleur au plus tard 6 mois après l'ouverture au public, une copie de la première facture EDF, afin de justifier de son abonnement.

Il fera son affaire personnelle de la résiliation desdits contrats en fin de jouissance et il acquittera les frais et indemnités y afférents, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché à ce titre.

Le Preneur ne pourra installer sur la façade de l'Immeuble, la toiture, les balcons, ou plus généralement à l'extérieur des Locaux Loués, aucune antenne, parabole, caméra de surveillance ou de manière générale, aucun équipement spécifique sans y avoir été préalablement autorisé par écrit par le Bailleur et avoir par ailleurs obtenu toute autre autorisation qui serait nécessaire.

En cas d'autorisation du Bailleur, le Preneur devra faire son affaire de toute autorisation administrative nécessaire pour l'installation, le maintien et la dépose de ses équipements spécifiques, sans pouvoir rechercher la responsabilité du Bailleur à ce sujet et il devra souscrire, dans le cadre de la réalisation de ces travaux d'implantation, les polices d'assurances nécessaires, notamment pour couvrir sa responsabilité civile.

Le Preneur s'oblige à informer sans délai le Bailleur des autorisations administratives obtenues, en lui en adressant copie.

Le Preneur devra procéder à ses frais à l'installation de ses équipements spécifiques dans les règles de l'art en cas de demande du Bailleur, à un état des lieux contradictoire comprenant un reportage photographique de l'emplacement où sera installé l'équipement spécifique.

Le Preneur devra entretenir à ses frais exclusifs tous les équipements spécifiques qu'il aura installés à l'extérieur de l'Immeuble.

XII.B. Travaux exécutés en cours de Bail

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

La charge financière des travaux imposés par l'autorité administrative, en ce compris les travaux de mise en conformité avec les règles de sécurité, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, de santé publique, d'hygiène, de salubrité, de réglementation ERP et les travaux de ravalement, incombent au Preneur.

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

Dans le cas où l'exécution de travaux d'agencements serait requise en vue de l'exercice de l'activité du Preneur ou en raison d'une implantation différente - le cas échéant au titre de la réception du public - le Preneur assumera la charge de toutes les contraintes techniques et financières qui en découlent - quels qu'en soient la nature et le coût - en conformité avec la réglementation applicable à la date où les travaux seront réalisés, et ce sans recours à l'encontre du Bailleur, en se conformant à cet égard à l'ensemble des obligations découlant du Bail.

Pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongation, le Preneur accepte de prendre à sa charge tous les travaux éventuels de mise aux normes et de mise en conformité des Locaux Loués, nécessaires pour l'activité qu'il entend y exercer.

Le Preneur ne pourra installer sur la toiture, les balcons, en façade, ou plus généralement à l'extérieur de l'Immeuble duquel dépendent les Locaux Loués, aucune enseigne lumineuse, antenne, parabole, caméra de surveillance ou de manière générale, aucun équipement spécifique, sans y avoir été préalablement autorisé par écrit par le Bailleur.

En cas d'autorisation du Bailleur, le Preneur devra faire son affaire de toute autorisation administrative nécessaire pour l'installation, le maintien et la dépose de ses équipements spécifiques, sans pouvoir rechercher la responsabilité du Bailleur à ce sujet et il devra souscrire, dans le cadre de la réalisation de ces travaux d'implantation, les polices d'assurances nécessaires, notamment pour couvrir sa responsabilité civile.

Le Preneur s'oblige à informer sans délai le Bailleur des autorisations administratives obtenues, en lui en adressant copie. Le Preneur devra entretenir à ses frais exclusifs tous les équipements spécifiques qu'il aura installés à l'extérieur de l'Immeuble.

Lors de son départ des Locaux Loués, le Preneur devra déposer, à ses frais exclusifs, ses équipements installés à l'extérieur des Locaux Loués, et devra remettre en leur état primitif les lieux sur lesquels étaient posés ces équipements. Il devra notamment s'assurer de l'étanchéité parfaite des toitures ou des revêtements à l'emplacement des équipements démontés ou y remédier.

Les travaux visés aux articles XII.A et XII.B ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- (ii) agrément préalable par le Bailleur des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur au Bailleur. Ces documents remis par le Preneur, à l'exception de la liste des entreprises, devront être réalisés par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique. Le Preneur prendra à sa charge le coût d'études de son projet par son maître d'œuvre et son bureau de contrôle. En cas de réalisation de travaux soumis à autorisation du Bailleur, mais réalisés sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les Locaux Loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du Bail.
- (iii) obtention par le Preneur des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés, et en particulier toutes autorisations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ou à l'exploitation de surfaces de vente relevant de la réglementation sur les équipements commerciaux.
- (iv) souscription, par le Preneur, des contrats d'assurance requis pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés :
 - (a) une assurance dommages ouvrage (D.O.), s'il effectue des travaux de bâtiment, et ce conformément à l'obligation édictée par la Loi 78/12 du 4 janvier 1978 avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants préalablement approuvés par le Bailleur ;
 - (b) une assurance tous risques chantier (T.R.C.) portant sur l'intégralité des travaux neufs et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes ainsi que la responsabilité civile du Bailleur et du Preneur pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux, pour des montants préalablement approuvés par le Bailleur ;
 - (c) une assurance constructeur non réalisateur couvrant la responsabilité décennale du Preneur et étendue à la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants.

Afin de recueillir l'accord du Bailleur, le Preneur devra donc avant tout début de travaux adresser au Bailleur, sous la forme recommandée avec avis de réception, un dossier comprenant :

- un descriptif détaillé des travaux et équipements prévus,
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- un dossier de sécurité,
- une note de calcul d'un Bureau d'Etudes Techniques,
- un avis d'un Bureau de contrôle.

A défaut de réponse de la part du Bailleur dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la réception du dossier, l'autorisation de celui-ci sera réputée refusée.

Le Preneur devra communiquer, sous 8 jours à compter de l'exécution des travaux, les plans de recollement complets, accompagnés de plans au format autocad des ouvrages exécutés, les

rapports du bureau de contrôle sur la conformité des aménagements et installations électriques, et tous documents nécessaires à la mise à jour du dossier d'intervention ultérieur sur ouvrage.

Toutefois, la procédure d'approbation visée ci-avant ne sera pas applicable aux travaux d'entretien courant, travaux de peinture ou de décoration intérieure, ou travaux de modification du cloisonnement, n'ayant pas d'impact sur les lots techniques (climatisation, chauffage, renouvellement d'air) et/ou la sécurité des personnes, le Preneur s'engageant simplement à tenir le Bailleur régulièrement informé de la réalisation de ces travaux qui seront effectués sous sa seule responsabilité et en respectant la législation en vigueur.

XII.B.2. Les travaux devront être exécutés aux frais et risques exclusifs du Preneur.

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

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

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

- ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine ;
- sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ; ou
- sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des Locaux Loués ou de l'Immeuble et/ou à l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires.

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

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

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

Dès l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra demander par écrit au Bailleur de venir constater la livraison et leur conformité avec les plans et le Cahier des Charges. En cas de non-conformité, le Bailleur pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs qui, à défaut d'avoir été exécutés par le Preneur dans les délais les plus brefs, pourront être réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur.

Le Preneur remettra à première demande du Bailleur :

- les dossiers administratifs des Travaux d'Aménagement des Locaux Loués ou des autres travaux qui auraient été réalisés par le Preneur et notamment les approbations desdits aménagements par les organismes de contrôle agréés ;
- les dossiers de contrôle annuel par les mêmes organismes des installations pour lesquelles ces contrôles sont obligatoires.

Le Preneur devra remettre au Bailleur un dossier comprenant les plans de récolement après chaque phase de travaux

XII.B.3.

Sans objet

XII.B.4. Le Preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques relatifs à la recherche des matériaux dangereux, ou des travaux complémentaires nécessaires dans l'avenir, liés aux aménagements spécifiques ou travaux qu'il aura réalisés.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le cas échéant en cours de Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme étant susceptible de présenter, à la date des travaux, un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués.

Si les matériaux qu'il utiliserait venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur ou que le Preneur serait délié de tout autre engagement au titre du bail par l'arrivée de son terme en cas de congé ou en cas de résiliation, le tout sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous les contrôles, vérifications et travaux, auxquels les aménagements, installations et équipements peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, notamment celles relatives à la sécurité des personnes, seront intégralement à la charge du Preneur.

Les résultats de ces différents contrôles devront être communiqués au Bailleur qui devra en outre être immédiatement informé de toute anomalie constatée.

ARTICLE XIII. ENTRETIEN – REPARATIONS – MISE EN CONFORMITE

Sous peine d'application des dispositions de l'article XVII des Conditions Générales, mais dans la limite imposée par les dispositions de l'article R 145-35 du code de commerce, le Preneur s'engage, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, notamment à :

- Effectuer, par dérogation aux dispositions de l'article 1719 du code civil mais dans la limite imposée par les dispositions de l'article R 145-35 du code de commerce, tous les travaux nécessaires (et en assumer la charge financière, peu important l'investissement nécessaire) pour se conformer strictement à toutes les

obligations et normes réglementaires concernant notamment la sécurité liée à la réception du public, l'hygiène, l'exercice de son activité, les nouvelles réglementations environnementales issues des lois Grenelle 1 et 2, et celles liées à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

En conséquence et par dérogation aux dispositions de l'article 1719 du code civil mais dans la limite imposée par les dispositions de l'article R 145-35 du code de commerce, pendant toute la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements ou prolongations, le Preneur réalisera et prendra à sa charge et à ses frais exclusifs, peu important l'investissement nécessaire à la mise en conformité des Locaux Loués et de leurs éléments d'équipements, tous travaux de mise en conformité avec les normes existantes au moment de la signature du présent Bail ou à venir, de mise en conformité notamment avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité, l'exercice de son activité, les normes ERP, les nouvelles réglementations environnementales issues des lois Grenelle 1 et 2, et celles liées à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Dans le cas, notamment, où une autorité exigerait, en cours de bail ou de ses éventuels renouvellements ou prolongations, l'exécution de travaux d'entretien, de réparations ou de mise en conformité, de mise aux normes, même si cette exigence résultait d'une nouvelle réglementation, et notamment des nouvelles réglementations environnementales issues des lois Grenelle 1 et 2, et celles liées à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, par dérogation aux dispositions de l'article 1719 du code civil mais dans la limite imposée par les dispositions de l'article R 145-35 du code de commerce, ces travaux relèveront de la seule responsabilité du Preneur, qui les fera réaliser à ses frais exclusifs et peu important l'investissement nécessaire à la mise en conformité des Locaux Loués.

- N'exiger du Bailleur, par dérogation aux dispositions de l'article 1720 du Code civil et peu important l'investissement nécessaire, mais dans la limite imposée par les dispositions de l'article R 145-35 du code de commerce, aucun travaux de réparation, de réfection, de remise en état ou aux normes, de mise en conformité, dans les Locaux Loués et pendant toute la durée du bail et de se éventuels renouvellements ou prolongations.
- Prendre en charge, dans les Locaux Loués, pendant toute la durée du Bail, de sa prolongation et de ses éventuels renouvellements, et peu important l'investissement nécessaire, mais dans la limite imposée par les dispositions de l'article R 145-35 du code de commerce, l'entretien et la réfection de toutes fermetures, portes, vitrages, peintures et revêtements de sols et murs, serrurerie générale, sols, canalisations, plomberie, menuiserie, installations électriques ou téléphoniques, câblage informatique, compteurs, descentes et évacuations, installations sanitaires, de même que le remplacement de tous appareils, les énonciations ci-dessus étant seulement indicatives et non limitatives, sauf si ces réfections sont rendues nécessaires par l'action ou l'inaction du Bailleur.

Le Preneur tiendra les Locaux Loués de façon constante en bon état de réparations locatives et de menu entretien visées par les dispositions de l'article 1754 du code civil.

D'une manière générale, le Preneur s'engage à maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux Loués.

- Souscrire à ses frais tout contrat de maintenance portant sur les appareils ou agencements installés dans les Locaux Loués, de même qu'en vue d'assurer le fonctionnement et l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de

telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Le Preneur devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé.

Il devra de même déférer à toute injonction notifiée à cet effet, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1719 du Code civil, mais dans la limite imposée par les dispositions de l'article R 145-35 du code de commerce.

- Souscrire, auprès d'entreprises spécialisées, tout contrat d'entretien et de maintenance des installations électriques, d'escalator, de chauffage, de climatisation et/ou de production d'eau chaude ou froide, pour faire entretenir, au moins une fois par an, tous les appareils ou installations, et en justifier à toute réquisition du Bailleur.

Le Bailleur pourra souscrire lui-même des contrats d'entretien et de maintenance de tout ou partie de celles des installations dont il aura équipé les Locaux Loués, le cas échéant, aux termes de contrats collectifs. Les dépenses correspondantes seront supportées par le Preneur.

- Maintenir constamment en bon état d'entretien, de propreté, de fonctionnement, et de sécurité l'ensemble des Locaux Loués, les devantures, les volets ou rideaux de fermeture des Locaux Loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, les équipements électriques, sanitaire, ou autres. Le Preneur sera responsable des accidents causés par ou à ces installations et équipements.

Le Preneur devra notamment veiller à ce que l'installation électrique, et/ou les installations spécifiques tels que climatisation, ventilation, escalators... des Locaux Loués soient toujours en bon état d'entretien, de réparations, de fonctionnement, sans pouvoir exiger du Bailleur une quelconque participation au coût des travaux éventuellement nécessaires, peu important le montant.

Le Preneur sera entièrement responsable des conséquences de sa négligence.

- Entreprendre, dans les règles de l'art, immédiatement et sans délai, toutes les réparations qui sont à sa charge et à prévenir en tout état de cause immédiatement et sans délai le Bailleur ; le Preneur restant entièrement responsable des conséquences de sa négligence. A défaut d'avoir averti immédiatement le Bailleur, le Preneur sera tenu personnellement de payer au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant du sinistre, notamment lorsque son retard a empêché la mise en cause par le Bailleur de sa compagnie d'assurance.
- Prendre en charge, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil et peu important l'investissement nécessaire, mais dans la limite imposée par les dispositions de l'article R 145-35 du code de commerce, toutes réparations et tous les remplacements ou réfections qui deviendraient nécessaires.

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

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

Le Bailleur conservera la responsabilité de faire réaliser tous travaux susceptibles de porter atteinte à la structure de l'Immeuble ou à sa solidité.

Le Preneur devra donc entretenir les Locaux Loués et les rendre en fin de jouissance en bon état d'entretien, de réparations, de fonctionnement et de conformité de toute nature.

Le Bailleur se réserve notamment la possibilité de :

- (i) placer tout ou partie des espaces et installations à usage collectif de l'Immeuble en copropriété, dans une AFUL, une ASL ou autre, les décisions et mesures de toute sorte prises par l'éventuel syndicat de copropriété, AFUL, ASL ou autre s'imposant par leur nature même à tous occupants dudit Immeuble ;
- (ii) mettre en œuvre toutes techniques nouvelles ayant pour objet de fournir le même type de prestation dans l'Immeuble que celles existantes à ce jour ;
- (iii) interdire temporairement, si nécessaire, l'accès de tout ou partie des surfaces communes de l'Immeuble et prendre toute mesure à cette fin étant, néanmoins, précisé qu'un accès aux Locaux Loués sera maintenu.

Le Preneur s'engage à

- Donner accès aux Locaux Loués, au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins deux jours ouvrés.
- Faire déposer et reposer à ses frais tous aménagements et marchandises à l'intérieur des Locaux Loués, si l'exécution de travaux du Bailleur l'exige.

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

Le Preneur devra justifier une fois par an au Bailleur par écrit de la souscription de tous les contrats d'entretien et de maintenance nécessaires au respect des engagements souscrits au présent bail.

ARTICLE XIV. ASSURANCES – RESPONSABILITE – RECOURS

XIV.1. Responsabilité et recours

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

- Répondre de tous dommages subis ou causés par les équipements, les agencements, les installations dont il a la charge, ou même simplement la garde ou l'usage (notamment les installations sanitaires, de chauffage, de climatisation, d'eau, de gaz, d'électricité, etc...), de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété.
- Prévenir immédiatement le Bailleur de tout sinistre affectant les Locaux Loués, les parties communes de l'Immeuble ou autres locaux mitoyens, et au plus tard dans les cinq jours ouvrés de sa survenance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et le syndicat des copropriétaires s'il en existe, ou contre leurs préposés, assureurs et mandataires, et s'interdit de réclamer une quelconque réduction de loyer ou le versement d'une quelconque indemnité ou dommages et intérêts à raison :

- de tous dommages et dégâts subis ou causés, dans les Locaux Loués, par les équipements, les agencements, les installations, les marchandises ou le mobilier dont le Preneur a la charge, et généralement par tout bien lui appartenant ou placé sous sa garde, quelle qu'en soit la cause (dommages ou dégâts provenant notamment des installations sanitaires, de chauffage, de climatisation, d'eau, de gaz, d'électricité, ainsi que les dégâts causés par le gel et les dégâts des eaux provoqués par infiltrations, humidités, refoulements, débordements, ...). Le Preneur devra en assumer la réparation ou le remplacement, peu important le coût ;
- de tous dommages et dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, sauf défectuosité dûment constatée de la construction ;
- de tout accident survenant dans les Locaux Loués ou du fait des Locaux Loués, quelle qu'en soit la cause. Le Preneur prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
- de toute défectuosité, d'arrêt de fonctionnement ou simplement d'insuffisance des équipements collectifs ou particuliers, tels que chauffage, distribution d'eau froide ou production d'eau chaude, ascenseur, vide-ordures, etc... ;
- de toute privation de jouissance des Locaux Loués ;
- des troubles de jouissance ou dommages causés par les autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, par tous tiers en général (y compris toute administration publique) n'invoquant pas de droits à eux conférés par le Bailleur, le Preneur ayant renoncé expressément au bénéfice des dispositions de l'article 1719 alinéa 3 du code civil ;
- de toute conséquence de faits imprévisibles, de cas fortuits et de cas de force majeure, tels que l'émeute, l'attentat, avec ou sans explosifs, la grêle, le gel, les faits de grève et en général de tout fait imprévisible et des cas de force majeure, cette liste n'étant pas limitative et ne pouvant jamais être opposée au Bailleur ;

- de tout préjudice subi en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait, dégradations, accidents, dont le preneur pourrait être la victime, commis tant dans les Locaux Loués que dans les parties communes ou autres dépendances de l'Immeuble, le Preneur ayant renoncé expressément au bénéfice des dispositions de l'article 1719 alinéa 3 du code civil et le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- de toute mise hors service, d'interruption, de suppression temporaire, de réduction (même prolongée) de mauvais fonctionnement, ou d'irrégularités, dans le service des fluides, notamment pour l'eau (comme en cas de contamination), le gaz, l'électricité et le téléphone, et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'Immeuble ou propres aux Locaux Loués ;
- et, plus généralement, de tout inconvénient, dégât ou préjudice, résultant d'un événement échappant au contrôle du Bailleur, d'une inexécution des termes et obligations du Bail par le Preneur ou d'un dommage causé par le Preneur.

Le Preneur exonère le Bailleur de toute responsabilité et renonce à tous recours à l'occasion de tous dégâts pouvant lui être occasionnés par les eaux, quelle qu'en soit la cause. Cette exonération de responsabilité porte notamment sur :

- l'infiltration, l'envahissement et le séjour des eaux dans les Locaux Loués, l'infiltration des eaux à travers toiture, ciels ouverts, couvertures de courettes intérieures, devantures, façades,
- les fuites d'eau en provenance des appareils ou installations des étages supérieurs, ou en provenance des appartements voisins, comme en provenance des Locaux Loués.

Cette exonération s'effectue de plein droit, qu'il s'agisse de vices de construction ou de travaux en cours, de causes naturelles ou accidentelles, de rupture ou d'engorgement de tous tuyaux ou appareils, etc. cette exonération porte tant sur les peintures et ou autres installations ou aménagement du Preneur que sur les marchandises ou meubles se trouvant dans les Locaux Loués. Si les dégâts peuvent être imputés à des tiers, le Preneur conserve, bien entendu, son action directe à leur égard.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs et s'engage à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers le Bailleur et ses assureurs, et le faire figurer dans ses polices d'assurances.

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

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation à l'encontre du Bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, auquel cas il appartiendra au Preneur de faire valoir tous droits découlant de la présente convention et des activités exercées dans les Locaux Loués auprès de la partie expropriante.

XIV.2. Assurances

XIV.2.a. Assurances du Bailleur

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

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

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

XIV.2.b. Assurances du Preneur

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

- Souscrire, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, ayant un siège social ou une succursale en France, autorisée à assurer sur le territoire français, un contrat d'assurance, afin de garantir notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts provenant notamment du gaz, de l'électricité, et des eaux, et contre l'ensemble des risques locatifs liés à son activité ou pouvant résulter de sa qualité de locataire :
 - le mobilier, le matériel, les installations, les équipements, les embellissements, exécutés ou non à ses frais, les objets mobiliers, les frais de déplacement et remplacement desdits objets, les marchandises garnissant les Locaux Loués ;
 - sa responsabilité civile et pénale vis-à-vis des tiers du fait de son activité et de ses matériels, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ;
 - l'ensemble des actes accomplis par lui-même et ses préposés, et pouvant engager sa responsabilité civile et pénale vis-à-vis du Bailleur, des autres occupants de l'Immeuble et de tout tiers en général ;
 - sa privation de jouissance et ses pertes d'exploitation.

Le Preneur devra également contracter une assurance contre le bris de glaces et vitrines des Locaux Loués.

En vue d'assurer les stipulations qui précèdent, le Preneur remettra au Bailleur, à la remise des clés des Locaux Loués, une attestation de souscription du contrat d'assurance (nature, numéro de contrat et montant des garanties) certifiant que les polices d'assurance visées au présent article sont mises en place, et justifiera, à première demande du Bailleur, du maintien de cette assurance et du paiement régulier des primes pendant toute la durée de l'occupation des Locaux Loués. A défaut, il sera fait immédiatement application du mécanisme de la clause résolutoire, à moins que le Bailleur ne préfère y procéder lui-même et en réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

Le Preneur devra remettre au Bailleur, au 1^{er} janvier de chaque année, une attestation de la compagnie d'assurance indiquant que les polices d'assurance visées au présent article sont en vigueur et que les primes y afférentes ont bien été réglées, et ce, sans mise en demeure préalable du Bailleur.

Le Preneur communiquera au Bailleur, si ce dernier en fait la demande, une note de couverture décrivant les garanties et leur étendue, souscrites au titre des polices d'assurance visées au présent article.

Le Preneur devra impérativement déclarer à la compagnie d'assurances les renonciations à recours et exonérations de responsabilité prévues ci-avant qui devront figurer dans les conditions particulières du contrat d'assurance.

Lors de la souscription des contrats d'assurances relatifs aux Locaux Loués, le Preneur s'engage à obtenir de son assureur, en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, que celui-ci en informe le Bailleur.

- Rembourser au Bailleur les primes afférentes aux contrats et polices d'assurances souscrits par le Bailleur au titre de l'Immeuble et, s'il y a lieu, du fait de l'activité du Preneur ou de son occupation des Locaux Loués. Le Preneur devra également assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.
- Déclarer à son assureur, dans le délai imposé par sa police, tout sinistre affectant les Locaux Loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et à remettre immédiatement au Bailleur une copie de cette déclaration de sinistre.

Dans l'hypothèse où, malgré l'interdiction qui en est faite, le Preneur emmagasinerait dans les Locaux Loués des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines, ou qui présenteraient des risques d'accident ou d'incendie, le Preneur restera responsable des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de cette interdiction et si, du fait de l'aggravation des risques, les primes d'assurance étaient augmentées, le Preneur devra rembourser au Bailleur et à première demande, le montant de la majoration de prime que le Bailleur pourrait avoir à payer.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur à la signature du Bail et tout au long de la jouissance des Locaux Loués, tous les éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux Loués. Faute de se conformer à cette disposition, il s'engage à supporter les conséquences issues du non respect des dispositions du

code des assurances qu'il aura fait supporter au Bailleur. Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des Locaux Loués aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

De convention expresse entre les Parties, toutes les indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances au titre des polices souscrites par le Preneur en application du présent article, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le Bail valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur. Cette disposition ne jouera pas pour les biens propres du Preneur.

ARTICLE XV. CONGE – RESTITUTION DES LIEUX LOUES

XV.1. Droit de visite du Bailleur

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

XV.2. Etat des lieux de sortie – Restitution des Locaux Loués

Lors de la restitution des Locaux Loués, il sera procédé, par les soins d'un huissier de justice, à un état des lieux, dont les frais seront supportés par moitié par chaque partie. Ce document constituera l'état des lieux visé par les dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce.

Sauf demande expresse du Bailleur, le Preneur devra, en fin de jouissance, laisser tous aménagements ou installations, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur ou fait l'objet d'une participation financière de sa part, sans indemnité d'aucune sorte.

XV.3. Accession

Sans objet.

ARTICLE XVI. PENALITES DE RETARD – SUBSTITUTIONS – IMPUTATIONS

XVI.A. Pénalités de Retard

Toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité, qu'il s'agisse du loyer, des charges, des indemnités d'occupations, ou de tout autre somme, portera intérêt de plein droit après une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 15 jours à compter de sa date d'exigibilité jusqu'à son paiement effectif, au taux d'intérêt légal, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article XVII des Conditions Générales du Bail, ou d'exercer d'autres actions. Cette pénalité s'ajoutera de plein droit aux termes de loyers ou indemnités d'occupation suivants.

XVI.B. Substitution

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

XVI.C. Imputation des paiements

Tout paiement du Preneur au Bailleur prévu au présent Bail est portable.

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

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

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

ARTICLE XVII. CLAUSE RESOLUTOIRE

Les dispositions de cet article, comme toutes les dispositions du présent Bail, s'appliqueront tant au présent Bail et qu'à ses éventuels renouvellements ou prolongations.

XVII.1. A défaut pour le Preneur d'exécuter une seule des obligations, charges et conditions du présent Bail éventuellement renouvelé ou prolongé, et notamment à défaut pour le Preneur de payer à son échéance, partiellement ou en totalité, un seul terme de loyer, le dépôt de garantie ou tout complément de dépôt de garantie, les accessoires du loyer, les charges communes générales à hauteur de sa quote-part, le montant de l'indemnité d'occupation, le coût des sommations et mises en demeure, tous arriérés, intérêts et rappels de loyers ou indemnités d'occupation résultant de la fixation judiciaire, notamment en renouvellement, ce qui inclut les intérêts de droit fixés judiciairement sur ces compléments d'arriérés de loyers, le coût des travaux effectués par le Bailleur mis à la charge du Preneur, et d'une façon générale, en cas de manquement du Preneur à l'une quelconque de ses obligations, et notamment à celles relatives à la désignation, la destination, l'occupation des Locaux Loués, les travaux, l'entretien et les réparations, le Bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, si bon semble au Bailleur, selon le cas :

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

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

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

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

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

ARTICLE XIX. DROIT DE VISITE

Dès la date de prise d'effet du Bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants, ou toute personne autorisée par le Bailleur, visiter les Locaux Loués, tous les jours aux heures ouvrables, moyennant un préavis de 48 heures, adressé par courrier ou courriel.

Pour permettre au Bailleur de s'assurer tant du respect des différentes clauses du contrat que du bon entretien des Locaux Loués et de l'exécution par le Preneur de tous les travaux à sa charge, le Preneur s'oblige à lui faire visiter les Locaux Loués à tout moment et accompagné de tout sachant mandaté par le Bailleur (architecte, ...), ou toute sous réserve d'un préavis de 48 heures, sauf cas d'urgence, aux heures normales d'exercice de son activité, et l'autorise à faire procéder à toute constatation utile par un huissier de justice, qui pourra prendre toute photographie nécessaire à l'illustration de ses constatations.

Il est en outre convenu que, au cas où le Bailleur déciderait de céder les Locaux Loués, il pourra procéder à la visite des Locaux Loués avec l'éventuel cessionnaire ou ses mandataires en respectant un délai de prévenance du Preneur d'au moins 48 heures.

Dès que congé aura été donné, et au moins pendant les 6 derniers mois de jouissance du Bail, ou encore en cas de mise en vente des Locaux Loués, le Preneur devra les laisser visiter par les candidats accompagnés d'un préposé du Bailleur, chaque jour ouvrable de dix heures à dix-sept heures, à condition d'en avoir été informé au minimum 48 heures à l'avance par le Bailleur.

En cas d'urgence, le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans l'Immeuble et les Locaux Loués, 24 heures sur 24, notamment afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'Immeuble ou aux Locaux Loués.

ARTICLE XX. DIVERS

XX.A. Vente des Locaux Loués

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

Dans le cadre de la mise en vente de l'Immeuble, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués à tout moment, sous réserve d'un préavis de 48 heures et aux heures normales d'exercice de son activité, par le Bailleur et par toute personne (acquéreur, géomètre, diagnostiqueur, ...) munie de l'autorisation du Bailleur.

XX.B. Modifications -Tolérances

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

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

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

Il est donc convenu que toute tolérance relative aux clauses et conditions du Bail ne pourra en aucun cas être considérée comme modifiant ou supprimant ces clauses et conditions, ou créant un nouveau droit, quelle que soit la régularité ou la durée de cette tolérance.

XX.C. Actes antérieurs

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

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

XX.D. Computation

Sauf indication contraire, les délais stipulés aux présentes seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Nouveau Code de Procédure Civile.

XX.E. Notifications

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

Elles seront réputées faites à la date de première présentation.

XX.F. Enregistrement

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

Dans l'hypothèse où le présent Bail serait soumis à enregistrement compte tenu de l'une des activités du Preneur, le présent Bail sera enregistré à la diligence du Preneur, et le coût de cette formalité sera à la charge du Preneur.

XX.G. Indépendance des clauses

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

Si par impossible l'une des clauses de ce Bail devait être déclarée nulle ou réputée non écrite, il est expressément convenu entre les Parties que l'intégralité des autres clauses demeurera valide, à moins que la nullité de la clause, ou sa réputation non écrite, entraîne le bouleversement de l'équilibre économique du Bail voulu par les Parties. Dans ce cas, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi un avenant au Bail permettant de rétablir cet équilibre économique.

XX.H. Attribution de juridiction – élection de domicile

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

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification et la notification de tout acte de poursuite et de tout acte relatif à des actions se rapportant aux Locaux Loués, le Preneur fait élection de domicile à son siège social, le Bailleur dans son établissement du 26 rue de la République à Marseille.

XX.I. Confidentialité

Les Parties s'engagent à considérer comme confidentiels le Bail, ses annexes et tous autres documents, informations et données, quel qu'en soit le support, que les Parties ont eu à échanger au préalable de la conclusion ou à l'occasion de l'exécution du Bail. En conséquence, elles s'interdisent de les communiquer ou de les divulguer à des tiers pour quelque raison que ce soit, sans l'accord préalable et écrit de la Partie concernée, sauf pour assurer la bonne exécution du Bail devant toute autorité judiciaire ou arbitrale, en cas de manquement de l'une des Parties à ses obligations au titre du Bail.

Les données collectées dans le cadre du Bail font l'objet d'un traitement informatique. Elles sont utilisées par le Bailleur pour la gestion de son patrimoine.

Conformément aux dispositions de la Loi informatique et libertés du 6 janvier 1978, modifiée par la loi du 6 août 2004, le Bailleur et le Preneur disposent d'un droit d'accès réciproque, ainsi que d'un droit d'information complémentaire, de rectification et, le cas échéant, d'opposition sur les données les concernant.

XX.J. Frais et honoraires

Sans objet.

Fait à Marseille,
Le 6 octobre 2016,
En 2 exemplaires,

Le Bailleur



SA à Directoire et
Conseil de Surveillance
Capital de 19 009 271 €
4, place Sadi Carnot
13002 MARSEILLE

Le Preneur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'KAB', with a horizontal line underneath it.