

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société EPARGNE PIERRE, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable inscrite au RCS de Dijon sous le n° 794 246 975, dont le siège social est situé 15 place Grangier à DIJON (21 100),

Représentée par son Gérant, la société **ATLAND VOISIN**, société par actions simplifiée, au capital de 349.400,00 €, dont le siège est sis 15 place Grangier à DIJON (21000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 310 057 625,

Elle-même représentée par Monsieur **Jean-Christophe ANTOINE**, en sa qualité de Président.

Une copie des statuts à jour et d'un extrait K-bis de moins de trois mois demeurent ci-annexés.

Annexe 1

Ci-après dénommé « **le Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET :

L'établissement public territorial PARIS TERRES D'ENVOL, ayant son siège social à AULNAY SOUS BOIS (93600) boulevard de l'Hôtel de Ville,

Représentée par son Président, Monsieur Bruno BESCHIZZA.

Un extrait au répertoire SIREN demeure ci-annexé.

Annexe 2

Ci-après dénommé « **le Preneur** »,

D'AUTRE PART

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés collectivement les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

Chaque Partie, et le cas échéant son représentant, atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'elle prend aux présentes et garantit l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- Que ses caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que siège social et désignation, sont exactes ;
- Qu'elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants et des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce,

portant sur la prévention des difficultés des entreprises, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;

- Qu'elle n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- Que son représentant a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du Bail ;
- Que la signature et l'exécution du présent contrat ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de du présent contrat ;
- Que les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de la société représentée sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code civil comme étant utiles à la réalisation de son objet tel que défini par ses statuts.

Table des matières

1.	DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUES	5
2.	DESTINATION – AUTORISATION	6
3.	DURÉE ET PRISE D'EFFET DU BAIL	7
3.1.	Durée – Prise d'effet du Bail	7
3.2.	Etat des lieux – prise de possession	7
3.3.	Renouvellement du Bail	8
3.4.	Congé	8
4.	LOYER - ACTUALISATION - INDEXATION - TVA - PAIEMENTS	8
4.1.	Montant du loyer	8
4.2.	Renouvellements éventuels	8
4.3.	Indexation	10
4.4.	Taxe sur la valeur ajoutée	11
4.5.	Paieement du Loyer	11
4.6.	Intérêts de retard	12
4.7.	Pénalités de retard	12
4.8.	Imputation des paiements	12
5.	DÉPÔT DE GARANTIE	12
6.	CHARGES	13
6.1.	Définition générale	13

6.2.	Information du Preneur.....	15
6.3.	Modalités de paiement.....	16
7.	EXPLOITATION COMMERCIALE	17
7.1.	Garnissement	17
7.2.	Maintien en état normal d'exploitation.....	17
7.3.	Autorisation	17
7.4.	Abonnements Gardiennage – Nettoyage – Réseaux – Fluides – Autres services 18	
8.	CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL	18
8.1.	Jouissance des Locaux Loués.....	18
8.2.	Réparations – Entretien	19
8.3.	Travaux imposés au Preneur par la législation et la réglementation	20
8.4.	Travaux du Preneur	21
8.5.	Travaux du Bailleur	22
8.6.	Informations	23
8.7.	Visite des Locaux Loués.....	23
9.	EXECUTION INTEGRALE ET MAINTIEN EN VIGUEUR DU BAIL – EXCLUSION DE L’IMPREVISION	24
9.1.	Exécution intégrale et maintien en vigueur du Bail	24
9.2.	Exclusion de l’imprévision.....	24
10.	INDIVISIBILITÉ DU BAIL	24
11.	SOUS-LOCATION, LOCATION-GERANCE, CESSION ET NANTISSEMENTS	24
11.1.	Sous-location – Location gérance.....	24
11.2.	Cession.....	25
11.2.1.	Droit de cession du Preneur	25
11.2.2.	Droit de vente des Locaux Loués par le Bailleur	26
11.2.3.	Droit de préférence (locaux commerciaux et artisanaux)	27
11.3.	Nantissement.....	27
12.	ESTHÉTIQUE - ENSEIGNES - PUBLICITÉ.....	27
13.	RESTITUTION DES LOCAUX LOUES – ACCESSION EN FIN DE BAIL 28	
14.	RESPONSABILITÉ ET RECOURS - RENONCIATION A RECOURS – ASSURANCES	29
14.1.	Assurances	29
14.1.1.	Engagements du Bailleur	29
14.1.2.	Engagements du Preneur.....	30

14.1.3.	Obligations du Preneur relatives aux assurances	30
(i)	<i>Obligations relatives aux assurances souscrites par le Bailleur.....</i>	30
(ii)	<i>Obligations relatives aux assurances souscrites par le Preneur.....</i>	31
14.2.	Renonciation à recours.....	31
14.3.	Destruction des Locaux Loués.....	32
15.	MODIFICATIONS - TOLÉRANCES	33
16.	EXPROPRIATION	33
17.	CLAUDE DE RÉSILIATION DU BAIL - INDEMNITES	34
17.1.	Clause de résiliation.....	34
17.2.	Indemnités et pénalités en cas de résiliation.....	34
17.3.	Remboursement des frais de poursuites.....	34
18.	PROCEDURE COLLECTIVE.....	34
19.	INDEMNITE D'OCCUPATION.....	35
20.	MODIFICATION DE LA SOCIETE PRENEUSE	35
21.	ETAT DES SERVITUDES « RISQUES » ET D'INFORMATION SUR LES SOLS 35	
22.	DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE	35
23.	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	36
24.	INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ci-après « ICPE »)	36
25.	ANNEXE ENVIRONNEMENTALE	37
26.	CLAUDE DE PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL.....	37
26.1.	Sécurisation et contrôle de l'accès aux locaux	37
26.2.	Gestion des contrats et Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.....	38
27.	ÉLECTION DE DOMICILE - COMPÉTENCE.....	38
28.	RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES.....	39

EXPOSE PREALABLE

a) Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble dénommé ETOILE situé à **VILLEPINTE (93420), 40 avenue des Nations** (Ci-après l'« Immeuble »).

b) Par acte sous seing privé en date du 19 novembre 2018, le Bailleur a donné à bail au Preneur, pour une durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir à compter du 12 novembre 2018, 2 017,87 m² de bureaux au sein de l'immeuble susnommé ainsi que 77 emplacements de stationnement intérieurs et 21 emplacements de stationnement extérieur.

c) Le Preneur ayant souhaité prendre à bail des surfaces complémentaires s'est rapproché du Bailleur et les Parties ont librement négocié ensemble et de bonne foi, un accord global et cohérent, satisfaisant chacune d'entre elles.

Les Parties déclarent par conséquent que le présent bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Chaque Partie déclare en outre (i) avoir chacune sollicité auprès de l'autre Partie, préalablement aux présentes, l'ensemble des informations ayant une importance déterminante de son consentement et (ii) se satisfaire des réponses apportées par l'autre Partie. Chaque Partie reconnaît en conséquence l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information au sens de l'article 1112-1 du Code civil lors de la conclusion du présent Bail.

Elles ont ainsi conclu le présent bail commercial (ci-après le « **Bail** ») qui annule et remplace tous documents et/ou contrats préalablement conclus et/ou échangés entre les Parties et qui aurait pour objet la prise à bail des Locaux Loués, et notamment le bail en date du 19 novembre 2018 et ses avenants successifs.

En outre, les Parties conviennent que le présent Bail, exposé préalable inclus, et ses Annexes forment un tout indissociable et ont valeur contractuelle, sauf disposition contraire contenue dans le Bail.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Le Bail est consenti et accepté conformément aux articles L.145-1 et suivants, R.145-1 et suivants, D.145-1 et suivants du Code de commerce que le Preneur s'oblige à respecter, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles stipulées au sein du Bail que les Parties s'engagent à observer.

1. DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUES

Le Bailleur donne à bail au Preneur des locaux à usage de bureaux d'une surface de **2 793 m² environ** (quote-part de parties communes incluse) dépendant de l'immeuble sis à **VILLEPINTE (93420), 40 avenue des Nations**, se décomposant comme suit :

- Un plateau de bureaux d'une surface de 1 236 m² environ (quote-part de parties communes incluse), situé au 2^{ème} étage, et représentant les lots 21, 22 et 24,
- Un plateau de bureaux d'une surface de 1 557 m² environ (quote-part de parties communes incluse), situé au 3^{ème} étage, représentant les lots 31, 32, 33 et 34,
- 87 emplacements de stationnement en sous-sol,
- 31 emplacements de stationnement extérieurs.

Le tout tel qu'identifié sur un plan qui demeure annexé au Bail.

(Ci-après les « **Locaux Loués** »)

Pour information du Preneur, demeurent ci-annexés des plans des Locaux Loués.

Annexe 3

Etant ici précisé que toute différence entre, d'une part, les surfaces mentionnées ci-dessus et/ou celles résultant des plans figurant en Annexe 3 des présentes et, d'autre part, les dimensions réelles des locaux, ne saurait justifier une quelconque modification du Bail et notamment du montant du loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués y compris leurs installations sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, pour les avoir vus et visités et les trouver adéquats à l'usage et aux activités auxquels il les destine. Il reconnaît que les Locaux Loués sont conformes à toutes les normes qui pourraient leur être applicables et connues à la date de signature du Bail.

Le Preneur déclare que les mesures de fermeture ou de restriction imposées au Preneur dans le cadre de la lutte contre la propagation d'épidémies ne constituent pas un manquement du Bailleur à son obligation de délivrance et s'interdit de se prévaloir des conséquences de ces mesures vis-à-vis de ce dernier, et notamment d'un défaut d'accès aux Locaux Loués, pour pouvoir s'exonérer du paiement de toute somme mise à sa charge au titre du Bail, notamment le Loyer et les charges et plus généralement de l'exécution de l'intégralité de ses obligations au titre du Bail.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible dans leur commune intention.

2. DESTINATION – AUTORISATION

Les Locaux Loués sont exclusivement destinés à usage de bureaux à l'exclusion de tout autre usage.

Le Preneur déclare expressément que les Locaux Loués sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer. Le Preneur reconnaît que le Bailleur a ainsi pleinement exécuté son obligation de délivrance des Locaux Loués conformément à l'article 1719, 1°, du Code civil.

D'une façon générale, le Preneur devra occuper les Locaux Loués personnellement et les utiliser raisonnablement et suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination, l'usage ou la nature des Locaux Loués. Il ne pourra sous aucun prétexte modifier cette destination ou cet usage, ni changer la nature des Locaux Loués et/ou de l'activité exploitée dans les Locaux Loués, même momentanément et/ou de façon partielle, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par les articles L.145-47 à L.145-55 du Code de commerce.

À cet effet, le Preneur s'interdit notamment et expressément de faire dans les Locaux Loués tous actes de production industrielle ainsi que toute activité de stockage autre que pour les besoins de son activité commerciale dans les Locaux Loués.

L'occupation des Locaux Loués par le Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle de toutes les plaintes, contraventions, réclamations, et plus généralement de tous les griefs, qui seraient formulés au Bailleur à son encontre, à l'encontre de son personnel ou de ses visiteurs, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété du fait des actions du Preneur et qu'il soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur s'oblige également à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins. Il devra en conséquence faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne

puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations, plaintes, ou plus généralement de tous griefs, formulés tant par les voisins que par les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs, trépidations, pannes, dysfonctionnements ou radiations, causés par le Preneur ou par des appareils, machines, ou tout autre équipement lui appartenant (ou dont il sera le détenteur ou le possesseur, à quelque titre que ce soit) même au cas où l'installation de ces appareils, machines ou équipements aurait fait l'objet d'une autorisation du Bailleur.

Au cas où, néanmoins, le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai. Le Preneur devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

3. DURÉE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

3.1. Durée – Prise d'effet du Bail

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives, qui commenceront à courir à compter du 12 novembre 2021 (la « **Date de Prise d'Effet** ») pour se terminer le 11 novembre 2030.

S'agissant d'un bail commercial portant sur des locaux à usage exclusif de bureaux, en application des dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément à la faculté de donner congé pour l'expiration de la première période triennale du Bail, le Bail ayant ainsi une durée ferme de 6 années à compter de la Date de Prise d'effet de la Durée du Bail.

3.2. Etat des lieux – prise de possession

Le Preneur reconnaît avoir vu et visité les Locaux Loués dès avant ce jour et avoir pu vérifier que ceux-ci répondent aux besoins de l'activité qu'il veut y exercer.

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail. De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

Les frais d'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie seront partagés par moitié entre les Parties, étant ici précisé que :

- Si l'état des lieux est effectué par une entreprise missionnée par le Bailleur, les frais seront refacturés au réel par moitié entre les Parties, dès réception de la facture de l'entreprise qui est intervenue
- Si l'état des lieux est effectué par le Bailleur lui-même, des frais d'un montant de 400,00 € HT seront également partagés par moitié entre les Parties.

A défaut de l'établissement amiable et/ou contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail, ou de sortie), il sera dressé par un huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur, à quelque titre que ce soit, ni à la Date de Prise d'Effet du Bail, ni en cours de Bail, ni lors de ses renouvellements, aucune réparation, aucune modification ou remise en état, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit, ni aucune diminution du loyer et ne disposera d'aucun recours ou garantie du Bailleur pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de l'état et/ou de la configuration des Locaux Loués et de leur adaptation à l'activité du Preneur à la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur devant en faire son affaire personnelle et les faire effectuer à ses frais. L'installation

intérieure et extérieure des Locaux Loués nécessaire à l'exploitation de l'activité du Preneur est également à la charge exclusive du Preneur.

3.3. Renouvellement du Bail

En cas de renouvellement du Bail, celui-ci interviendra pour une période de neuf (9) années entières et consécutives, à compter de l'expiration du Bail ou, le cas échéant, de sa reconduction cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs, lesquels ne pourront intervenir que sous l'intégralité des clauses, charges et conditions du présent Bail, sauf accord des Parties.

3.4. Congé

Le Preneur, s'il entend donner congé au Bailleur pour l'échéance contractuelle du Bail ou à tout moment en cours de tacite prolongation du Bail, devra respecter un préavis minimum de six (6) mois, le congé devant être néanmoins donné par acte extrajudiciaire, notifié au domicile élu du Bailleur.

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

Le Bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'Immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'Immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, dans les formes et délais de l'article L.145-9 du Code de commerce.

4. LOYER - ACTUALISATION - INDEXATION - TVA - PAIEMENTS

4.1. Montant du loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **Quatre cent trente-deux mille vingt euros (432 020 €)**, hors taxes et hors charges, payable à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail (ci-après le « **Loyer** »), se décomposant comme suit :

- Pour les surfaces de bureaux : 391 020 € annuel HT HC
- Pour les emplacements de stationnement en sous-sol : 34 800 € annuel HT HC
- Pour les emplacements de stationnement extérieurs : 6 200 € annuel HT HC

A titre exceptionnel et purement commercial, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer correspondant à 1 mois de loyer sur la seule surface de 775 m², correspondant à un montant de 9 041,66 € HT. Cette franchise de loyer ne constituant pas la contrepartie d'une livraison de bien ou d'une prestation de service est en conséquence exclue du champ d'application de la TVA, ce que les Parties reconnaissent expressément.

4.2. Renouvellements éventuels

Par dérogation à l'article L.145-34, alinéa 1^{er}, du Code de commerce, les Parties conviennent que le loyer du bail renouvelé sera librement fixé par les Parties, en fonction des seuls prix du marché pratiqués au jour du renouvellement. Cette commune intention des Parties quant aux prix du marché, s'imposera à tout juge ou à tout expert susceptible de porter appréciation ou de fixer le loyer du bail renouvelé. Cette libre fixation du loyer s'appliquera lors de chaque renouvellement du Bail.

Il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel dans les termes et conditions découlant des présentes, le loyer de base sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- le montant du dernier loyer de base applicable au titre du Bail expiré et de ses avenants éventuels, indexé,
- la valeur locative de marché, telle que définie ci-après.

Et ce, nonobstant les dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce auxquelles les Parties entendent déroger, en ce compris son dernier alinéa.

Le prix du bail renouvelé ainsi fixé sera applicable en totalité dès le premier jour de la prise d'effet dudit bail renouvelé, quand bien même ce prix serait supérieur de plus de dix pour cent (10 %) au dernier loyer acquitté, par dérogation au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de Commerce.

Sauf mention contraire expresse, toutes autres clauses et conditions du Bail, seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

Définition de la valeur locative de marché :

Pour la détermination de la valeur locative de marché, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33 du Code de commerce, les Parties déclarent se soumettre aux dispositions expresses suivantes :

- La valeur locative de marché sera déterminée par référence aux prix pratiqués pour des locaux comparables situés dans des immeubles comparables à l'Immeuble, et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle des Locaux Loués, et dans les mêmes secteurs géographique et d'activité sauf à les corriger si des références venaient à manquer par des références dans d'autres surfaces, zones et/ou activités.
- La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers des baux librement débattus entre bailleurs et locataires, soit lors de la prise à bail de nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux, à l'exclusion de toute référence aux loyers fixés judiciairement.

Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative.

Lesdits loyers périodiques augmentés des loyers en capital seront ceux consentis contractuellement, au titre des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du bail, outre ceux de l'année en cours.

Cet article constitue une condition déterminante du présent bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Détermination de la valeur locative de marché :

La valeur locative de marché sera établie, dans tous les cas où elle est applicable en vertu du Bail, selon le processus suivant, auquel les Parties ne pourront en aucun cas déroger :

- La valeur locative de marché sera, à défaut d'accord entre les Parties, irrévocablement fixée par un expert choisi sur la liste des experts en estimations immobilières près la Cour d'appel de Paris, étant précisé que cet expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant sa nomination. Les honoraires et frais de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.
-
- Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à s'entendre sur le nom d'un expert ou si tous les experts ont travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant leur nomination, la partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris statuant en Référé qui nommera un expert.

L'expert agira dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun, à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix en droit de la vente (article 1592 du Code Civil).

L'expert devra rendre sa décision dans les deux (2) mois de sa saisine. Sa décision liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

Cette procédure n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du bail ni celle du Preneur de mettre un terme à son bail dans les conditions prévues infra.

Droit d'option :

De convention expresse entre les Parties, celles-ci devront, au plus tard dans le délai d'un (1) mois suivant la notification (qui sera faite par la partie la plus diligente) de la décision de l'expert, dresser un nouveau bail dans les conditions fixées par ladite décision, sauf pour le Preneur à renoncer au renouvellement ou pour le Bailleur à refuser le renouvellement.

- a) Si, dans ce délai d'un mois, le Preneur renonce au renouvellement du Bail, il devra notifier au Bailleur sa décision par acte extrajudiciaire. En ce cas, le Preneur ne pourra libérer les Locaux Loués qu'à l'expiration d'un délai de six mois suivant la date de notification par le Preneur de sa décision d'user du bénéfice de la présente clause, et ce par dérogation expresse à l'usage résultant de l'article L.145-57 alinéa 2 du Code de commerce.

Le Preneur demeurera tenu pendant cette période, de toutes les obligations résultant du Bail, le loyer étant alors fixé dans les conditions prévues à l'article 4.3 ci-dessous.

- b) Si, dans ce délai d'un mois, le Bailleur refuse le renouvellement du Bail, il devra notifier sa décision au Preneur par acte extrajudiciaire.

Toutefois, les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4^e alinéa de l'article L.145-34 et renoncent, en cas de déplaçonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

4.3. Indexation

Le Loyer sera indexé et réajusté automatiquement et de plein droit, chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail et pour la première fois le 12 novembre 2022, sans l'accomplissement d'aucune formalité, proportionnellement aux variations de l'indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) soit 116,46 pour le 2^{ème} trimestre de l'année 2021.

Pour les indexations du Loyer, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Le Loyer indexé sera fixé proportionnellement par rapport à l'évolution positive ou négative de ces indices.

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

Si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviendront de lui substituer un indice équivalent, choisi d'un commun accord entre elles. À défaut d'accord amiable, cet indice sera déterminé par un expert désigné par les Parties. Faute d'accord par les Parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux Loués à la requête de la Partie la plus diligente, par ordonnance de référé. Les frais et honoraires de la procédure ainsi que ceux de l'expert seront supportés par le

Preneur. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre. Sa décision sera définitive et sans recours. L'indice déterminé par l'expert liera les Parties et entrera en application à compter de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Dans l'attente de la décision de l'expert, le Preneur devra verser à titre provisionnel, aux mêmes échéances que celles convenues pour le Loyer, une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement du Loyer intervenant rétroactivement à la date d'effet de l'indexation.

La renonciation à l'indexation ne pouvant résulter que d'un accord exprès et écrit, le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le Loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit du Bailleur de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

L'indexation annuelle constitue une condition essentielle, déterminante et de rigueur du consentement du Bailleur, sans laquelle ce dernier n'aurait pas conclu le présent Bail. En conséquence, toute impossibilité de faire jouer cette clause d'indexation sera une cause de résiliation du Bail sans indemnité, si bon semble au Bailleur.

Il est précisé que la présente clause d'indexation constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec les règles de la révision légale du loyer prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce. En conséquence, les Parties restent fondées à demander la révision du Loyer en application de ces dispositions légales.

4.4. Taxe sur la valeur ajoutée

Le Bailleur opte pour l'assujettissement du Loyer à la taxe sur la valeur ajoutée (ci-après la « **TVA** »). Dès lors, en application de l'article 260-2° du Code général des impôts, le Loyer sera majoré de la TVA au taux en vigueur que le Preneur s'engage expressément à acquitter entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement dudit loyer.

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

4.5. Paiement du Loyer

Le Loyer est dû à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Le Preneur règlera son loyer par virement trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, sur le compte bancaire du Bailleur dont les coordonnées sont les suivantes :

Titulaire du compte : SCPI EPARGNE PIERRE
Nom de la banque : CAISSE D'EPARGNE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE
Code banque : 12135
Code guichet : 00300
N° de compte : 08001363884
IBAN : FR76 1213 5003 0008 0013 6388 404
BIC : CEPFRPP213

Si le Bailleur en fait la demande, le Preneur devra verser le montant du Loyer et de ses accessoires sur le compte bancaire du gestionnaire des Locaux Loués dont les coordonnées seront notifiées au Preneur.

Si le Bail devait commencer à une date autre que le premier jour du trimestre, le Loyer correspondant à la fraction restant à courir du trimestre en cours sera calculé proportionnellement et payable à la Date de la Prise d'effet du Bail.

4.6. Intérêts de retard

En cas de non-paiement à son échéance de toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail, le Bailleur pourra percevoir, de plein droit et sans formalité préalable, un intérêt de retard calculé au taux de Euribor 3 mois majoré de cinq cents (500) points de base par an à compter de la date d'échéance, tout mois commencé étant dû dans son intégralité, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause de résiliation du Bail.

4.7. Pénalités de retard

En cas de retard de paiement de toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du présent Bail, une majoration de 10 % des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce, indépendamment des intérêts de retard prévus à l'article 4.6 ci-dessus, de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause de résiliation du Bail.

4.8. Imputation des paiements

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

- frais de recouvrement et de procédure ;
- dommages et intérêts ;
- intérêts de retard ;
- réajustement du dépôt de garantie ;
- créances de loyers, charges, impôts, taxes et indemnités d'occupation : il est précisé qu'en ce qui concerne ce poste, l'imputation des échéances sera faite dans l'ordre choisi par le Bailleur ;
- provisions sur charges.

5. DÉPÔT DE GARANTIE

En garantie de l'exécution par le Preneur de ses obligations, ce dernier verse au Bailleur, à la Date de Prise d'Effet du Bail et à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à trois (3) mois du montant de Loyer hors taxes et hors charges, soit un montant de **Cent huit mille cinq euros (108 005 €)**.

Le Bailleur détenant dans ses comptes au titre du précédant bail, un dépôt de garantie dont la somme s'élève à 92 956,41 €, le Preneur verse à la signature des présentes un complément de dépôt de garantie de 15 048,59 €.

De convention expresse entre les Parties, ce dépôt de garantie, remis à titre de nantissement dans les termes des articles 2355 et suivants du Code civil :

- Ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur ;
- Bénéficiera de plein droit aux propriétaires successifs des Locaux Loués et à tout cessionnaire du Bailleur ;
- Pourra être utilisé par le Bailleur en une ou plusieurs fois sans formalité, pour le règlement par compensation de sommes dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, accessoires ou autres sommes dues au titre du Bail. Dans cette hypothèse, le Preneur devra reconstituer ledit dépôt à première demande de la part du Bailleur, sous sanction de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur ;
- Sera réajusté de plein droit dans les dix (10) jours à compter de chaque variation du Loyer et/ou paiement, de telle sorte qu'il corresponde toujours à un trimestre de Loyer hors taxes et hors charges ;

- Sera restitué au Preneur dans les trois (3) mois après déménagement, remise des clés, justification par le Preneur de l'acquit de ses contributions, taxes, droits quelconques, exécution des réparations à sa charge, déduction faite éventuellement de toutes sommes qui seraient dues au Bailleur à quelque titre que ce soit, en ce compris les frais de remise en état des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble ;
- Ne sera pas compensable par le Preneur avec tout ou partie de ses obligations au titre du Bail et notamment avec le dernier terme du loyer ;
- Restera acquis au Bailleur à titre de première indemnité sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, en cas de résiliation judiciaire du Bail ou d'acquisition de la clause de résiliation du Bail.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le Loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

En cas de procédure collective à l'encontre du Preneur, le dépôt de garantie restera acquis de plein droit au Bailleur par compensation de toute créance en exécution du présent Bail, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, s'il y a lieu. En cas de poursuite du Bail lors d'une procédure collective, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause de résiliation du Bail.

De même, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur au titre de la réparation du préjudice causé au Bailleur en cas de résiliation judiciaire du Bail par voie du jeu de la clause de résiliation du Bail prononcée à l'encontre du Preneur.

Enfin cette indemnité ne couvrant que le préjudice causé par l'interruption du Bail ne comprend pas les dommages éventuels qui pourraient apparaître postérieurement à la rupture et non prévisibles à cette date.

6. CHARGES

6.1. Définition générale

Le Bailleur entend recevoir un Loyer net de tous impôts, taxes et charges de quelque nature.

Par dérogation à ce qui précède, il est entendu que le Bailleur conservera à sa charge le montant de l'impôt foncier afférent aux Locaux Loués, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Dès lors, conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Preneur acquittera l'intégralité des charges, taxes, impôts et dépenses afférentes aux Locaux Loués et/ou à l'Immeuble ci-après mentionnés :

- Tous frais de gestion technique et notamment :
 - Toutes charges de toute association et/ou groupement créé pour gérer et entretenir les Locaux Loués, le cas échéant les équipements et droits immobiliers à usage collectif ou commun de l'Immeuble (syndicat de copropriétaires, ASL, AFUL, ...) ;
 - Tous frais de gestion et de syndic (s'il en existe un), frais du ou des mandataires du Bailleur en charge de la gestion des Locaux Loués et de l'Immeuble le cas échéant, à l'exception de ceux mentionnés à l'article R. 145-35 du Code de commerce ;

Il est ici précisé que les Locaux Loués sont gérés par un syndic de copropriété.

- Tous frais de gestion technique (à l'exclusion des honoraires de gestion des loyers imputables au Bailleur) ;
- Tous impôts, taxes et contributions de quelque nature que ce soit, créés ou à créer, auxquels les locataires peuvent être assujettis et/ou dont les Locaux Loués pourraient faire l'objet (à l'exception de la contribution économique territoriale imputable au Bailleur), tels que l'impôt foncier (en ce compris les frais de gestion de la fiscalité directe, additionnels à la taxe foncière ou toutes autres taxes pouvant s'y substituer), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (en ce compris les frais de gestion de la fiscalité directe), la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe pour création de bureaux ou de commerces en Île-de-France, la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage, la taxes sur les emplacements de stationnement ainsi que tous ses impôts personnels et mobiliers, tous autres impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ou qui viendraient ultérieurement les remplacer, la taxe pour la gestion des eaux pluviales urbaines et toute taxe locative et tous nouveaux impôts, taxes et redevances qui pourraient être créées après la conclusion du bail et lié(e)s à l'usage des Locaux Loués ou l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- Les frais (i) d'entretien, de réparation, de maintenance et de mise en conformité des Locaux Loués et les travaux (ii) dès qu'ils s'avèreront nécessaires pour quelque cause que ce soit, y compris pour cause de vétusté ou de force majeure, (iii) ainsi que tous travaux de mise aux normes des Locaux Loués de sorte qu'ils soient en tout temps conforme aux prescriptions administratives et réglementaires liées à son activité (le tout à l'exception des réparations qui resteront à la charge du Bailleur ainsi qu'il est dit ci-après) ;
- Les frais d'entretien, de réparation, de maintenance, de renouvellement et de remplacement des équipements, matériel et outillage (installation de climatisation et chauffage, etc.) des Locaux Loués et/ou le cas échéant des parties communes l'Immeuble proportionnellement à sa quote-part, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code Civil, tel que plus amplement décrit à l'article 8.2 ;
- Tous les frais liés aux abonnements et consommations de fluides dont le Preneur est redevable ;
- Les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel ou de la société affectés aux Locaux Loués et/ou le cas échéant de l'Immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres ;
- Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des Locaux Loués étant ici précisé, dans le cas où l'Immeuble serait soumis au statut de la copropriété, que le Preneur profitera ou supportera les modifications de tantièmes attachés au lot dont fait partie les Locaux Loués selon la clef de répartition convenue dans l'état descriptif de division ;
- Le montant des assurances « Propriétaire Non Occupant » mentionnées à l'article 14 du Bail et mises à la charge du Preneur bien qu'étant souscrites par le Bailleur ;
- L'ensemble des charges, impôts, taxes, redevances et travaux visés en annexe.

Annexe 4 : Tableau de répartition des charges

En cas de contradiction entre le présent article et l'annexe susvisée, les dispositions dudit article prévaudront.

Le Preneur devra justifier au Bailleur, sur sa demande, du paiement de tous impôts et taxes précités.

Le Bailleur conservera uniquement à sa charge :

- 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. Toutefois, ne sont pas comprises dans ces dépenses celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité les Locaux Loués avec la réglementation à condition qu'une telle mise en conformité ne soit pas induite par l'activité spécifique du Preneur et dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.
- Les honoraires afférents à la gestion des loyers.
- Les impôts, taxes et contributions, notamment la contribution économique territoriale, dont le redevable légal est le propriétaire des Locaux Loués, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur aux termes des stipulations du Bail.
- Le montant de l'impôt foncier, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

6.2. Information du Preneur

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce :

- Un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois (3) années précédant la date de signature du Bail précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser au cours des trois (3) années suivant la date de signature du Bail assorti d'un éventuel budget prévisionnel sont joints en annexe ;

Annexe 5

- Le Bailleur communiquera au Preneur, tous les trois (3) ans à compter de la date de signature du Bail, dans un délai de deux (2) mois suivant l'expiration de chaque période triennale, un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel. Le Bailleur communiquera à la demande du Preneur tout document justifiant le montant des travaux.

Le Bailleur aura la faculté discrétionnaire de réaliser les travaux listés auxdites annexes.

Il s'agit d'états indicatifs et prévisionnels, qui sont de ce fait et par essence, sujets à modifications en raison notamment d'autorisations ultérieures de la copropriété, d'autorisations administratives, d'injonctions de la ville ou de toute autre autorité, d'une manière générale de circonstances nouvelles non prévisibles à la date à laquelle les états ont été rédigés, ou de toute autre circonstance indépendante de la volonté du Bailleur

Le Preneur reconnaît que les documents susvisés lui ont été communiqués par le Bailleur à titre strictement indicatif, qu'ils ne sont pas garantis par le Bailleur et qu'il en sera de même pour les

documents susvisés à communiquer en cours de Bail. Le Preneur déclare en tout état de cause que les documents susvisés n'ont pas prévalu dans sa décision de conclure le Bail.

Le Bailleur mettra à disposition du Preneur tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes, redevances, qui lui sont refacturables.

En application de l'article R145-36 du Code de Commerce, le Bailleur communiquera chaque année au Preneur un état récapitulatif des charges dans les 3 mois suivant la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les locataires. Enfin, le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur de toutes charges, impôts, taxes et redevances nouveaux, qui seront à la charge du Preneur.

En tout état de cause, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les charges et travaux refacturables au Preneur en vertu de l'article 6.1 du Bail sont répartis entre les différents locataires de l'Immeuble en fonction de la surface exploitée par chaque locataire. Le montant des impôts, taxes et redevances imputable au Preneur correspond strictement aux Locaux Loués et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués.

6.3. Modalités de paiement

Les charges, taxes, impôts et dépenses visés à l'article 6.1 seront acquittés par le Preneur de la façon suivante :

Provision pour charges :

Le Preneur versera, en même temps que le loyer, une provision (calculée le cas échéant prorata temporis) pour les charges afférentes aux parties communes.
Cette provision s'élèvera pour l'année 2021 à un montant de :

- 231 819 € TTC par an, soit
- 57 954,75 € TTC par trimestre.

Cette provision sera appelée trimestriellement sur la base des charges TTC et la régularisation de la TVA sera établie une fois par an en fin d'exercice, lors de l'arrêt annuel des comptes.

- Le montant de cette provision est basé sur les dépenses de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles de l'année considérée ;
- Le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité ;
- Pour la 1^{ère} année, le budget prévisionnel sera établi d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur sur les bases connues et historiques des Locaux Loués, de sorte que ce budget puisse correspondre au mieux à la réalité ;
- Pour chaque exercice écoulé, les versements du Preneur seront réajustés en plus ou en moins à la reddition des comptes concernant le même exercice civil écoulé. Le Preneur s'engage à payer au Bailleur, à première demande de celui-ci, le solde des charges, des taxes, impôts et dépenses dans le cas où le montant définitif serait supérieur au montant payé par provision, dans les trente (30) jours de la réception du solde par le Preneur.
- Dans le cas où le montant total des provisions serait supérieur au montant définitif des charges, taxes et impôts, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des charges dues au cours de l'année de régularisation ;
- Le Bailleur appellera chaque année en une seule fois au Preneur le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Nonobstant ce qui précède, le Bailleur aura la faculté d'appeler directement auprès du Preneur le règlement de toutes charges, taxes, impôts et dépenses dus par le Preneur au titre du Bail.

Il est précisé que le Preneur sera tenu de verser au Bailleur à sa première demande toutes provisions supplémentaires demandées par ce dernier pour que les dépenses du Bailleur concernant les Locaux Loués soient toujours couvertes.

7. EXPLOITATION COMMERCIALE

7.1. Garnissement

Jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les Locaux Loués de matériel, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du Bail. A défaut, le Bail serait résilié si bon semble au Bailleur, par application de la clause résolutoire.

Le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment en activité les jours ouvrables.

7.2. Maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

Le Preneur devra, sauf force majeure, état d'urgence sanitaire, confinement, ou fermeture annuelle, maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale, il reconnaît que la survenance d'une de ces circonstances ne pourra constituer un quelconque manquement du Bailleur à son obligation de délivrance et n'exonèrera pas le Preneur de son obligation de régler toute somme mise à sa charge au titre du présent Bail.

Le Preneur assure, en permanence la surveillance des Locaux Loués contre les risques d'intrusion et prend toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations, mobiliers et marchandises se trouvant dans le local dont il a la garde, sans recours contre le Bailleur.

7.3. Autorisation

L'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du Bailleur n'implique de la part de ce dernier aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires au Preneur. Le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations, ou de suppression ultérieure de celles-ci.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour la création et l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à ces activités et à l'utilisation des Locaux Loués.

Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée avec avis de réception ; il s'engage à exercer, si nécessaire, en lieu et place du Bailleur, tous recours utiles, à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct et/ou indirect.

Le défaut d'obtention, la suspension, le retrait ou la caducité des autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité du Preneur et/ou à la réalisation par lui de travaux dans les Locaux Loués

ne pourra remettre en cause l'exécution du présent Bail et ne pourra entraîner une quelconque réclamation ou recours du Preneur ou responsabilité du Bailleur.

Si le Preneur ou le Bailleur se voyait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués du fait du Preneur, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du présent Bail, et ce sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués.

7.4. Abonnements Gardiennage – Nettoyage – Réseaux – Fluides – Autres services

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de la conclusion de tous contrats d'abonnement afférents à ses consommations personnelles dans les Locaux Loués au titre des divers réseaux et fluides (électricité, eau, installations téléphoniques, internet, etc.) et de la souscription, le cas échéant, des contrats prestations de services particuliers aux Locaux Loués (nettoyage, gardiennage, accueil, enlèvement des déchets et ordures, etc.).

Le Preneur fera en particulier son affaire personnelle, à ses frais, de la souscription, dès la prise de possession des Locaux Loués, auprès d'EDF, des contrats pour la fourniture d'énergie électrique, de baies de télécomptage, etc.

Le Preneur fera également son affaire personnelle de la résiliation desdits contrats à son départ et acquittera les frais et indemnités y afférents, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché à ce titre ; sauf si le Bailleur souhaite poursuivre les contrats. Dans ce cas, le Bailleur informera le Preneur suffisamment à l'avance pour organiser le maintien desdits contrats.

Il règlera directement aux services concernés tous les frais, redevances, taxes dus à leur mise en service, fonctionnement, équipements et entretien et acquittera directement ses consommations personnelles selon les indications de ses compteurs et relevés.

En l'absence de compteur, les consommations de fluides seront imputées au Preneur au prorata des surfaces des Locaux Loués au sein de l'Immeuble, sous déduction le cas échéant des surfaces louées au(x) preneur(s) qui feraient l'objet d'une facturation au réel.

Le Preneur ne pourra rendre le Bailleur responsable et renonce à tous recours contre ce dernier en cas d'infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause, sauf si ces infiltrations proviennent d'une défaillance prouvée du Bailleur.

8. CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

8.1. Jouissance des Locaux Loués

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'Immeuble. Le Preneur supportera toute responsabilité à ce sujet.

Le Preneur s'engage à :

- S'abstenir d'introduire et d'utiliser dans les Locaux Loués, dans l'Immeuble et sur le parking des matières inflammables, explosives, corrosives, dangereuses pour la sécurité des personnes, des Locaux Loués et de l'Immeuble ;
- Veiller, lors de l'entrée dans les lieux et pendant toute la durée du Bail, à n'effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air (CVC), trappes de visite et de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage central, d'évacuation des eaux ou autres ;
- Ne jamais charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;

- À ne procéder dans les Locaux Loués à aucune vente publique de meubles ou autres objets ;
- Afin de préserver le standing de l'Immeuble et de permettre sa fréquentation dans les meilleures conditions, ne rien entreposer, même momentanément, sur le parking et dans les parties communes : sanitaires, couloirs, paliers, coursives, trottoirs ou locaux techniques. Les livraisons ne pourront être effectuées que par l'accès prévu à cet effet ;
- Laisser en permanence toutes les sorties de secours et toutes les places de parking, notamment celles réservées aux personnes handicapées, dégagées de tout meuble ou objet quelconque ;
- Veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

8.2. Réparations – Entretien

Le Preneur entretiendra les Locaux Loués et ses équipements en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, de propreté et de réparations locatives et effectuera à ses frais au fur et à mesure de toute dégradation ainsi que pour la restitution des Locaux Loués au Bailleur à son départ, toutes réparations, tous travaux, tous remplacements, sans distinction, en ce compris :

- Par dérogation aux dispositions de l'article 1721 du Code civil, les réparations liées à des vices cachés,
- Par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, les réparations liées à la force majeure et à la vétusté, des Locaux Loués et de leurs équipements,
- Les réparations, entretien et remplacement des gros équipements des Locaux Loués, et
- Tous travaux et dépenses quels qu'ils soient qui seraient applicables aux Locaux Loués et/ou le cas échéant aux parties communes de l'Immeuble spécifiquement du fait de l'activité exercée par le Preneur dans les Locaux Loués.

Dans tous les cas, le Preneur restera responsable des conséquences (notamment frais de réparations, dégâts de toutes espèces ainsi qu'éventuels excédents de consommation) qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations lui incombant et/ou de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

A cet égard, le Bailleur pourra faire exécuter, à son initiative et pour le compte du Preneur, et aux frais exclusifs de ce dernier, dans le cadre de la gestion courante des Locaux Loués, les réparations et l'entretien nécessaires.

Il en sera de même en cas de carence constatée du Preneur dans les Locaux Loués, et après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet pendant huit (8) jours, et ce quel que soit le délai nécessaire à cette exécution, par dérogation aux dispositions de l'article 1222 du Code civil.

De la même manière, en cas d'inobservation par le Bailleur de ses obligations, le Preneur pourra faire exécuter lui-même l'obligation méconnue aux frais du Bailleur, huit (8) jours après une simple notification par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, sous réserve toutefois que l'inexécution visée présente un caractère d'urgence et compromette le maintien de l'exploitation des Locaux Loués par le Preneur.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes sommes engagées pour son compte, à première demande.

A toutes fins utiles et compte tenu de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, il est ici rappelé que le Preneur devra :

- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais, les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des Locaux Loués et il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par les infiltrations d'eaux provenant desdits vitrages ;
- maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des Locaux Loués, les vitres, les accessoires, l'équipement de la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être simplement réparé.

8.3. Travaux imposés au Preneur par la législation et la réglementation

Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux Locaux Loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), la réglementation afférente aux Personnes à Mobilité Réduites (PMR), les prescriptions des pompiers et mandataires de sécurité et les servitudes passives et actives pouvant grever l'Immeuble sous réserve de ce qui est stipulé à dans le Bail de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

Le Preneur s'oblige à exécuter à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, et à mesure qu'il en sera besoin pendant toute la durée de son occupation, tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec la réglementation actuelle ou future et de mise aux normes affectant les Locaux Loués et/ou leurs équipements et installations (en ce compris toutes modifications ou aménagements), que ces travaux ou aménagements soient liés ou non à l'activité du Preneur et qu'ils aient ou non fait l'objet de prescriptions, réclamations ou injonctions administratives, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Le Bailleur devra être préalablement informé de l'exécution de ces travaux, qui seront réalisés conformément à l'article 8.4 ci-dessous.

Sont notamment ici visés :

- Les travaux de mise en conformité avec les dispositions légales, réglementaires et les décisions administratives, en vigueur ou à venir, notamment celles applicables aux Etablissements Recevant du Public (ERP), aux Personnes à Mobilité Réduites (PMR), Immeubles de Grande Hauteur (IGH) et/ou aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou en matière d'hygiène, de santé ou de sécurité, de voirie, de salubrité ou de protection de l'environnement ;
- Les travaux ordonnés par toute autorité administrative ;
- Tout règlement applicable ou qui sera applicable à l'Immeuble dont les Locaux Loués font partie (règlement intérieur, règlement de jouissance, règlement de copropriété, état descriptif de division en volume, etc.) qui lui a été remis ou qui lui sera remis dès son adoption en main propre par le Bailleur.

Suite à la réalisation de ces travaux de sécurité et/ou de mise en conformité, le Preneur devra également fournir sans délais au Bailleur une copie des documents émanant des bureaux de contrôles ainsi que l'ensemble des attestations de conformité des Locaux Loués.

En cas de carence du Preneur, le Bailleur effectuera ou fera effectuer lesdits travaux de sécurité et/ou de mise en conformité à la charge et sous la responsabilité exclusive du Preneur.

Plus généralement, le Preneur devra (i) informer sans délai le Bailleur de toute visite, inspection, demande d'information, notification ou mise en demeure qui émanerait d'une autorité administrative et (ii) justifier au Bailleur de toutes mesures éventuellement prises par le Preneur qui en serait la conséquence.

8.4. Travaux du Preneur

Le Preneur pourra librement modifier les équipements, cloisonnements mobiles et autres aménagements intérieurs des Locaux Loués, et pourra d'une manière générale procéder librement à l'ensemble des travaux d'aménagement des Locaux Loués et aux travaux nécessaires à l'installation des équipements spécifiques.

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués, sans avoir préalablement obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, d'intervention ou de travaux quelconques (i) comportant démolition, percement de murs de planchers et de façades ou de voûtes ou construction, et de manière générale tous travaux touchant à la solidité et à la structure des Locaux Loués, et/ou (ii) requérant une autorisation de construire (permis de construire et/ou de démolir, déclaration préalable), et/ou (iii) entraînant une diminution de surfaces.

Etant précisé que le Bailleur ne pourra refuser la réalisation par le Preneur de travaux d'extension des bâtiments et des surfaces de vente ou des surfaces de plancher sans justes motifs, le Bailleur s'engageant à en justifier par écrit au Preneur. En outre, en cas d'extension des bâtiments et notamment de la surface de vente ou de la surface de plancher, aucune augmentation de loyer ne pourra être demandée par le Bailleur pendant le cours du Bail dans le cas où ces travaux auraient été financés intégralement par le Preneur.

Il est, en tant que de besoin, précisé qu'une déclaration préalable de travaux ne saurait être considérée comme une autorisation de construire.

Le Preneur adressera au Bailleur, préalablement à tout début de réalisation de tous travaux soumis à autorisation préalable du Bailleur, sous la forme recommandée avec avis de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- Un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et pièces graphiques),
- Un calendrier prévisionnel de réalisation des travaux,
- Le dossier de demande d'autorisation de construire le cas échéant (demande de permis de construire et/ou de démolir, déclaration préalable),
- La liste des assurances devant être souscrites,
- Un rapport écrit émanant d'un bureau de contrôle, notoirement connu, aux termes duquel celui-ci confirmera que les travaux ne portent pas atteinte à la solidité de l'immeuble existant et de ses principales structures et que, par voie de conséquence, ils peuvent être réalisés sans inconvénient ni danger ; le Bureau de contrôle du Preneur aura au minimum les études et le suivi des prestations suivantes : solidité des ouvrages existants et créés, sécurité des personnes, délivrance d'attestations sur la conformité de toutes les installations électriques, de climatisation ou autres éventuellement.

Ce dossier devra être établi par un maître d'œuvre et validé, si nécessaire, par un contrôleur technique, un architecte, un bureau de contrôle ou tout expert habilité.

Lorsque l'autorisation du Bailleur est nécessaire, celle-ci devra intervenir dans les trente (30) jours ouvrés suivant la réception de ce dossier, le silence du Bailleur dans ce délai valant refus des travaux envisagés.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'autorisation du Bailleur ne saurait en aucune façon engager la responsabilité du Bailleur, tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de tous les certificats, études et autorisations de toute sorte (administrations, architectes, voisinage, ...) qui seraient nécessaires à la réalisation des travaux. Le Bailleur s'engage à signer, pour les travaux qu'il a préalablement acceptés, toute demande d'autorisation requise ou tous autres documents raisonnablement requis pour la réalisation des travaux que lui présentera le Preneur et/ou apporter toute assistance au Preneur.

Seul le Preneur aura qualité pour donner les instructions nécessaires aux entreprises, signer les marchés de travaux, régler leurs factures, agréer les sous-traitants, prononcer la réception des travaux et liquider les comptes de chantier.

Le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates. Si les travaux réalisés devaient être de nature décennale, il souscrirait les assurances prescrites par la réglementation applicable et veillera, sous sa responsabilité, à ce que les entreprises intervenantes fassent de même.

Au titre de ces polices, le Preneur est seul responsable du paiement des primes afférentes et supportera seul la charge des franchises éventuelles ainsi que des éventuelles conséquences de clauses de non garantie ou d'exclusion sans que cela puisse constituer une cause d'exonération quelconque à l'égard du Bailleur.

Le démarrage des travaux du Preneur est subordonné à la transmission préalable au Bailleur des attestations justifiant de la souscription des assurances précitées et du paiement des primes.

Tous les travaux du Preneur devront être exécutés dans le strict respect de la réglementation applicable et des règles de l'art, le tout, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit.

Pour assurer un suivi des travaux soumis à autorisation préalable, le Bailleur pourra s'il le juge utile recourir à tout tiers en particulier tout architecte et/ou bureau de contrôle, et/ou, tout autre homme de l'art pour suivre la réalisation des travaux, les honoraires raisonnables de ce représentant étant alors à la charge du Preneur.

Ces travaux ne devront entraîner aucune gêne pour, le cas échéant, les autres occupants de l'immeuble et pour les occupants des immeubles voisins, le cas échéant de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Le Preneur devra fournir après exécution des travaux, les attestations de paiement des primes définitives des diverses polices d'assurances devant être souscrites pour la réalisation desdits travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés, le rapport final sans réserve du bureau de contrôle, le DIUO.

Le bureau d'études et la maîtrise d'œuvre du Preneur devront, à l'achèvement des travaux, fournir un constat de bonne fin et, s'il y a lieu, il devra être justifié par le Preneur au Bailleur de la délivrance du certificat de conformité ou tout autre document en tenant lieu conformément à la réglementation en vigueur.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

8.5. Travaux du Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur, ou le cas échéant la copropriété, jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code civil et sans pouvoir prétendre à une indemnisation ou à une diminution du loyer ou des charges.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur devra supporter sans indemnité de la part du Bailleur toutes les modifications que le Bailleur jugera nécessaire d'apporter à l'aspect intérieur et/ou extérieur de l'immeuble.

Le Preneur devra faire place nette, à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, décorations, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire pour l'exécution de travaux que le Bailleur jugera nécessaire de faire exécuter.

Le Preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou toute transformation d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution des eaux, du gaz, de l'électricité, de chauffage ou de téléphone de la climatisation ou autre installation ou plus généralement par la réglementation en vigueur.

Le Bailleur ou le gestionnaire a le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent les parties communes de l'Immeuble dans lequel il s'inscrit et qui traversent ou traverseront les Locaux Loués, aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité du Preneur.

Le Preneur devra de même supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sans recours contre le Bailleur, lequel le subroge en tant que de besoin dans ses droits à cet effet à l'égard de tous tiers.

8.6. Informations

Le Preneur devra informer dans les quarante-huit (48) heures le Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Locaux Loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

8.7. Visite des Locaux Loués

Le Bailleur se réserve pour lui ou pour les personnes le représentant, dûment mandatées, le droit d'entrer dans les Locaux Loués afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux Locaux Loués ou encore de les faire visiter en cas de relocation ou de vente des Locaux Loués.

Dès la réception par le Bailleur du congé délivré par le Preneur, et au moins pendant les six (6) derniers mois du Bail ou de ses renouvellements, et encore en cas de mise en vente des Locaux Loués (en tout ou partie), le Preneur devra laisser le Bailleur ou ses représentants visiter les Locaux Loués, le cas échéant accompagnés de tout candidat locataire ou acquéreur, chaque jour ouvrable de neuf à dix-huit heures, et laisser apposer des panneaux ou écriteaux aux fenêtres ou balcons ou à tout autre endroit que le Bailleur jugera nécessaire, à condition de ne pas gêner l'activité du Preneur.

En tout état de cause, le Bailleur devra faire connaître au Preneur son horaire de visite avec un préavis de quarante-huit (48) heures minimum, sauf en cas d'urgence.

Si lors de ces visites, les agents ou représentants du Bailleur constatent le défaut d'exécution par le Preneur de ses obligations, il en sera informé par lettre recommandée avec avis de réception lui précisant les mesures qu'il doit prendre et les délais d'exécution.

En cas de retard apporté par le Preneur dans l'accomplissement des mesures ainsi prescrites, le Bailleur pourra, si bon lui semble, huit (8) jours après une mise en demeure restée sans effet, sauf urgence, les faire exécuter, en lieu et place du Preneur, par une entreprise de son choix aux frais exclusifs du Preneur, qui s'oblige dès à présent à en rembourser le coût au Bailleur, en ce compris la TVA, et tous frais y compris de gestion technique et honoraires des intervenants extérieurs, sur présentation de facture, et ce sans préjudice de l'application de la clause résolutoire.

9. EXECUTION INTEGRALE ET MAINTIEN EN VIGUEUR DU BAIL – EXCLUSION DE L'IMPREVISION

9.1. Exécution intégrale et maintien en vigueur du Bail

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219, 1220 et 1223 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, sans pouvoir opposer, en cas de défaillance de l'autre Partie, d'autre recours, qu'un recours judiciaire.

Les Parties renoncent par ailleurs à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, pour quelque cause que ce soit, la Partie non défaillante conservant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail au cas où un tel manquement serait avéré.

La présente clause s'entend également sans préjudice de la faculté pour le Bailleur de demander l'application de la clause résolutoire au présent Bail, laquelle demeurera applicable en tout état de cause, ce que le Preneur reconnaît.

9.2. Exclusion de l'imprévision

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil, chaque Partie accepte d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent Bail, y compris dans l'hypothèse où ce changement rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Par conséquent, chaque Partie renonce définitivement à solliciter judiciairement la résolution du Bail ou une adaptation de ses termes et conditions, pour ce motif d'imprévision.

10. INDIVISIBILITÉ DU BAIL

Le Bail est stipulé indivisible au bénéfice exclusif du Bailleur. En cas de co-Preneurs, l'obligation de ceux-ci sera réputée indivisible et solidaire.

11. SOUS-LOCATION, LOCATION-GERANCE, CESSION ET NANTISSEMENTS

11.1. Sous-location – Location gérance

Le Preneur devra occuper personnellement les Locaux Loués. Il lui est en conséquence interdit de sous-louer, domicilier ou donner en location-gérance tout ou partie des Locaux Loués, même à titre précaire ou gratuit, sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du Bailleur, et ce sous peine de nullité du contrat consenti au mépris de la présente clause et de résiliation du Bail, si bon semble au Bailleur.

En cas de sous location autorisée par le Bailleur, le Preneur restera seul tenu, vis à vis du Bailleur, de l'exécution de toutes obligations du Bail notamment en ce qui concerne les assurances, de ses renouvellements successifs ou de sa tacite reconduction. Le Preneur veillera tout particulièrement au respect par le sous-locataire de la législation et/ou de la réglementation applicables aux Locaux Loués ainsi que du respect par le sous-locataire des obligations en matière d'assurances visées au présent Bail. Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

En outre, le contrat de sous-location devra :

- Prévoir que la durée de la sous-location sera au plus égale à la durée restant à courir du Bail.

- Prévoir que cette sous-location prendra fin, immédiatement et de plein droit, au cas où le Bail principal viendrait à cesser par anticipation, pour quelque cause que ce soit. Le Preneur devra dans ce cas remettre les Locaux Loués libres de toute occupation à l'expiration du Bail, quelle qu'en soit la cause ;
- Stipuler la renonciation expresse du sous-locataire à toute action et à tout droit à l'encontre du Bailleur, notamment pour ce qui concerne le renouvellement de la sous-location par application des dispositions de l'article L.145-32 du Code de commerce, les Locaux Loués formant un tout indivisible ainsi qu'il est dit ci-après ;
- Préciser l'inopposabilité dudit contrat de sous-location au Bailleur. Le Preneur s'engage à assumer, vis-à-vis de son sous-locataire, le versement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature qu'elles soient, en particulier celles pouvant être dues au titre de la propriété commerciale. Le sous-locataire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions du contrat de sous-location à l'égard du Bailleur ;
- À peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous ;
- Prévoir une clause selon laquelle le cessionnaire reconnaît avoir reçu une copie de l'état des lieux visé à l'article 3.2 et s'engage à restituer, lors de son départ, les Locaux Loués conformément à cet état des lieux, peu important la réalisation de l'état des lieux de cession ;
- Reproduire intégralement le présent Article 11.1.

Les Locaux Loués formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, et le Bail étant déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur, toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux Loués et du Bail.

Dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code Général des Impôts (ou tout texte le modifiant ou le remplaçant) en ce qui concerne la mutation de jouissance des Locaux Loués objets de ladite sous-location, le Preneur prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Une copie du contrat de sous-location sera transmise sans frais par le Preneur au Bailleur au plus tard dans un délai de huit (8) jours à compter de la date de sa signature.

11.2. Cession

11.2.1. Droit de cession du Preneur

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail, en totalité ou en partie, sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du Bailleur, sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, sous peine de nullité de la cession consentie et même de résiliation du présent Bail, si bon semble au Bailleur.

En cas de cession de l'intégralité de son fonds de commerce ou de cession autorisée du droit au Bail, le Preneur restera garant, solidairement avec son cessionnaire, (i) du paiement de toutes sommes, notamment des loyers, charges et toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit et (ii) de l'exécution des charges et conditions du Bail. Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, la garantie solidaire du Preneur pourra être invoquée par le Bailleur jusqu'à la plus tardive des deux dates suivantes : (i) date d'expiration du Bail ou (ii) à l'expiration d'un délai de trois (3) ans à compter de la date de la cession. Le Bailleur devra informer le Preneur dès le premier mois de loyer impayé par le cessionnaire ou les cessionnaires successifs.

L'engagement de garantie solidaire devra figurer dans l'acte de cession de Bail ; si le Preneur ne respecte pas cette obligation, le Bail sera résilié de plein droit du seul fait de la réalisation de l'infraction et sans mise en demeure préalable.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu de l'inopposabilité de la clause de solidarité à l'administrateur judiciaire, remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à trois (3) années du dernier loyer payé hors taxes, cette caution étant consentie au Bailleur pendant toute la durée du Bail restant à courir à compter de la date de cession, ainsi que pour la durée de ses renouvellements ultérieurs

Toute cession pour être valable, devra être constatée par acte authentique ou sous seing privé, en présence du Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins huit (8) jours à l'avance. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux de sortie sera dressé entre le Bailleur et le Preneur, en sa qualité de cédant au jour de la cession du droit au présent Bail et un état des lieux d'entrée sera réalisé, également par huissier, entre le Preneur cédant et le cessionnaire, lors de la prise de possession des Locaux Loués par le cessionnaire et dont une copie sera remise au Bailleur dans un délai de quinze (15) jours suivant la cession. L'état des lieux de cession, réalisé aux seules fins d'informer le cessionnaire de l'état des Locaux Loués, ne sera pas opposable au Bailleur.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

Les conditions de la cession et notamment celles relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : apport, cession judiciaire, cession onéreuse ou à titre gratuit, cession de droit au bail ou de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication. Cette énumération n'étant pas limitative.

Au cas où une cession serait autorisée, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code Général des Impôts (ou tout texte le modifiant ou le remplaçant) en ce qui concerne la mutation de jouissance des Locaux Loués objets de ladite cession, le Preneur prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être signifié, conformément aux stipulations de l'article 1690 du Code civil, au Bailleur dans le mois de sa signature, sans frais pour le Bailleur.

11.2.2. Droit de vente des Locaux Loués par le Bailleur

Le Bailleur conserve le droit de vendre les Locaux Loués à son gré comme bon lui semblera et à qui il lui plaira, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L.145-46-1 visé à l'article 11.2.3 ci-dessous.

Si, pendant la durée du Bail, le Bailleur vend ou promet de vendre les Locaux Loués à une tierce personne, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au Bailleur, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les Parties, apporte novation au Bail ou aux garanties consenties au Bailleur par le Preneur ou des tiers garants, le Bailleur cédant étant alors libéré de toute obligation à l'égard du Preneur pour l'avenir et n'étant par conséquent pas tenu solidairement à l'exécution du Bail. Une simple notification au Preneur, et le cas échéant aux tiers garants, suffira pour informer de la transmission des droits et obligations du Bail.

11.2.3. Droit de préférence (locaux commerciaux et artisanaux)

En application de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, si le Bailleur envisage de vendre les Locaux loués, il en informera le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les principales conditions de la vente envisagée.

Elle vaudra offre de vente au profit du Preneur lequel disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le Preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre (4) mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Dans le cas où le Bailleur déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur dans les formes prévues au premier alinéa de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du Preneur. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un (1) mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le Preneur qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre (4) mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce ne sont pas applicables en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts, de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou de cession des Locaux au conjoint du Bailleur, à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

11.3. Nantissement

Le Preneur ne pourra nantir son droit au bail sans autorisation expresse, préalable et écrite du Bailleur.

12. ESTHÉTIQUE - ENSEIGNES - PUBLICITÉ

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de toucher l'esthétique des Locaux Loués devra être soumis à l'approbation du Bailleur (ou de son représentant le cas échéant) et devra respecter les diverses réglementations relatives aux enseignes (règlement de copropriété, plan local d'urbanisme, ...).

Le Preneur pourra apposer des affiches, bannières, banderoles et inscriptions sur les vitrines, sur la façade dans la limite de la réglementation en vigueur ; ces dispositifs conservent par nature leur caractère précaire et révocable.

Le Preneur devra procéder à ses frais à l'installation de ses équipements spécifiques dans les règles de l'art et, 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.

13. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES – ACCESSION EN FIN DE BAIL

Avant sa sortie, le Preneur sera tenu d'effectuer toutes réparations lui incombant afin que les Locaux Loués soient restitués en bon état d'usage et de réparations. Tous les équipements propres à l'activité du Preneur devront être déposés à ses frais (agencements, racks, mobilier...). Toute dégradation liée à cette dépose (trous, percements, fissures...) devra être reprise par le Preneur dans le cadre de ses travaux.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de ses mobiliers et matériels :

- Avoir acquitté la totalité des sommes dues aux termes du Bail et notamment tous les impôts et charges,
- Avoir accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement,
- Justifier au Bailleur, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les cinq (5) années écoulées que pour l'année en cours et lui communiquer sa nouvelle adresse,
- Transmettre au Bailleur les documents suivants :
 - o Factures d'électricité (recto-verso) : copie des trois dernières années,
 - o Dossier de maintenance des lieux de travail,
 - o Dernier rapport de vérification des installations électriques obligatoire ainsi que les éventuelles levées de réserve,
 - o Et selon l'équipement des locaux, les dernières factures d'entretien ainsi que le contrat d'entretien obligatoire pour :
 - La climatisation
 - Le désenfumage
 - Les rideaux métalliques et/ou les portes automatiques
 - La chaufferie.

A défaut de transmission de ces documents, au plus tard un mois avant l'état des lieux de sortie, le Bailleur commandera d'autorité et à ses frais du Preneur, les interventions permettant l'obtention de ces documents.

Après complet déménagement du Preneur et avant restitution des clés un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les Parties, ou, à défaut d'accord en elles, par huissier à frais partagés. Cet état des lieux de sortie sera comparé au procès-verbal de la mise à disposition des Locaux Loués valant état des lieux d'entrée tel que visé à l'article 3.2. ci-dessus. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux de sortie, celui-ci pourra être établi, si bon semble au Bailleur, par l'huissier présent qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne procéderait pas aux réparations et enlèvements visés dans l'état des lieux de sortie (et plus généralement aux réparations et enlèvements dus en exécution du Bail) et ce, avant la date d'expiration du Bail (ou avant la date de son départ, en cas de départ anticipé des Locaux Loués avant cette date d'expiration), le Bailleur aura le choix :

- Soit de refuser les clefs et d'enjoindre au Preneur de procéder aux travaux de remplacement, réparations, nettoyage, débarras, etc. qui s'avèreraient nécessaires,
- Soit de procéder lui-même à ces travaux, aux frais du Preneur, lesdits frais s'imputant à due concurrence sur le dépôt de garantie.

En outre si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires :

- le Preneur devra, dans les quinze (15) Jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis. Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai précité, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en imputant le montant au Preneur, notamment sur le dépôt de garantie ;
- le Preneur sera, à compter de son départ et jusqu'à réalisation de l'intégralité des travaux susvisés, redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue égale à une fois et demi le dernier loyer journalier TTC en cours, augmenté des charges et taxes de toute sorte, le tout calculé sur une base journalière, et ce sous réserve du droit réservé au Bailleur d'obtenir en outre la réparation de tout préjudice complémentaire.

Tous les travaux, agrandissements, extensions, modifications de structure, embellissements, aménagements, améliorations, installations, incorporations, constructions quelconques et immeubles par destination, ainsi que, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, réalisés par le Preneur en cours de Bail, deviendront, en fin de Bail, la propriété du Bailleur par accession sans qu'aucune indemnité ne soit due au Preneur. Toutefois, le Bailleur aura la faculté d'exiger, en totalité ou en partie, y compris pour les travaux qu'il aurait autorisés et aux frais du Preneur, la remise en l'état initial à la Date de Prise d'Effet du Bail des Locaux Loués. Dans ce cas, ces travaux seront exécutés sous la direction de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux Loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Le Preneur devra faire son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

14. RESPONSABILITÉ ET RECOURS - RENONCIATION A RECOURS - ASSURANCES

14.1. Assurances

Les Locaux Loués ainsi que les responsabilités respectives du Bailleur et du Preneur seront assurés conformément aux stipulations visées ci-après.

14.1.1. Engagements du Bailleur

Le Bailleur fera garantir :

- les Locaux Loués, en valeur à neuf, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fond à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code civil, équipements et installations en place à la Date de Prise d'Effet de la durée du Bail, y compris les honoraires de l'architecte constructeur notamment contre les risques suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les dommages électriques, la chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, le choc de véhicules terrestres, les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, grêle, ainsi que le poids

de la neige sur les toitures, les grèves, émeutes, mouvements populaires, les actes de vandalisme, malveillance, sabotage, les attentats, les dégâts des eaux, le bris de glaces, les catastrophes naturelles, le recours des voisins et des tiers, les pertes de loyers suite à un événement garanti, les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, les honoraires d'experts à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des Experts, les pertes de loyer pour une durée de vingt-quatre (24) mois de loyers hors taxe consécutives à la destruction totale ou partielle des Locaux Loués, ainsi que toutes autres garanties que le Bailleur jugera nécessaire de souscrire.

- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés à des tiers du fait des Locaux Loués et notamment des bâtiments, agencements, installations et équipements, de sa qualité de propriétaire non occupant, ainsi que des activités du personnel attaché au service des Locaux Loués.

14.1.2. Engagements du Preneur

À la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail, le Preneur aura fait garantir en valeur à neuf :

- les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, équipements et embellissements exécutés ou non à ses frais dans les Locaux Loués qu'il occupe, notamment contre les risques suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les dommages électriques, la chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, le choc de véhicules terrestres, les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, grêle, ainsi que le poids de la neige sur les toitures, les grèves, émeutes, mouvements populaires, les actes de vandalisme, malveillance, sabotage, les attentats, les dégâts des eaux, les catastrophes naturelles, les bris de glace, la privation de jouissance, le recours des voisins et des tiers, les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, les honoraires d'experts à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des Experts, et les pertes d'exploitation de son activité .

Il pourra souscrire à sa convenance des garanties complémentaire afin de couvrir les biens contre tous autres risques.

- les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait notamment de son activité, de ses matériels et marchandises et des personnes dont il est civilement responsable.

Ces polices seront maintenues en vigueur durant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

14.1.3. Obligations du Preneur relatives aux assurances

(i) Obligations relatives aux assurances souscrites par le Bailleur.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles de modifier la destination des Locaux Loués ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux Loués.

Le Preneur n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès aux Locaux Loués aux assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Les primes payées par le Bailleur au titre des assurances qu'il a souscrites seront traitées comme

des charges et seront remboursées par le Preneur et notamment par provision. Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et/ou par les assureurs des autres locataires, pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le Preneur.

Si une règle proportionnelle est appliquée, en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher le Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et il s'oblige à informer immédiatement et par écrit, après qu'il en a eu connaissance, le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en subsisterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre, ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux Loués.

Le Preneur devra informer immédiatement, au plus tard dans les deux (2) jours ouvrés, et par écrit le Bailleur de tout sinistre s'étant produit dans l'Immeuble, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou, d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances de l'Immeuble.

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

(ii) Obligations relatives aux assurances souscrites par le Preneur.

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

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit de souscrire les garanties nécessaires et/ou de faire procéder au règlement des primes, étant précisé qu'il pourra réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées. En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, à la date de mise à disposition des Locaux Loués, une copie des polices d'assurances reprenant les garanties demandées ci-dessus ainsi qu'une attestation d'assurance certifiant qu'il est à jour du paiement de ses primes.

Pendant la durée du Bail, il devra justifier de la validité de ses contrats, dans les cinq (5) Jours de toute demande du Bailleur par des attestations justifiant du paiement de ses primes.

En cas de sinistre, affectant les Locaux Loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq Jours.

En cas de détérioration des Locaux Loués par suite de vol, effraction, bris de glace..., le Preneur s'engage à remettre les Locaux Loués en état et à en supporter le coût.

14.2. Renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent expressément en cas de sinistre à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur et ses assureurs, soit du fait de la destruction totale ou partielle de ses matériels, meubles et objets, soit du fait de la privation de jouissance des Locaux Loués, soit du fait de toutes autres pertes ou dommages.

En contrepartie, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, cas de malveillance et de dol exceptés, du fait de la destruction, de la détérioration totale ou partielle des Locaux Loués. Il est précisé en conséquence, que le Preneur est dispensé d'assurer les risques locatifs afférents aux Locaux Loués.

Par ailleurs, et sans préjudice du respect des obligations essentielles à la charge du Bailleur, le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur et ses assureurs dans les cas suivants :

- Vol, tentative de vol, tout autre acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance. Le Preneur devra faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens ;
- Suppression, interruption ou mauvais fonctionnement des divers services communs et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, ascenseur, réseaux informatiques etc.) ou toute autre nuisance provenant soit de la situation des Locaux Loués, de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient, la cause, la nature et la durée, le Bailleur s'engageant de son côté à faire toute diligence pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.

Sans préjudice du respect des obligations essentielles à la charge du Bailleur, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur et de ses assureurs aucune indemnité ni diminution de loyer et/ou de charges pour toutes interruptions ou irrégularités dans ses activités, équipements et services :

- En cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil ;
- En cas d'accidents survenant dans les Locaux Loués ou du fait des Locaux Loués pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause. Le Preneur devra donc prendre 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 son chef ;
- En cas de vice ou défaut des Locaux Loués, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil ;
- En cas de gêne quelle qu'elle soit résultant de l'exécution des travaux de levée des réserves ou des travaux au titre des différentes garanties dues par les constructeurs ;
- En cas de désordres résultant de l'état du sol et du sous-sol (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc.) et de tous éboulements et désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- En cas de désordres résultant de l'état des Locaux Loués et de tous désordres qui pourraient en résulter, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination.

Enfin, le Preneur devra supporter, quelle que soit leur durée, tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur notamment au titre d'une réduction du loyer et/ou des charges et/ou d'une indemnisation de quelque nature.

14.3. Destruction des Locaux Loués

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

De convention expresse, les Parties reconnaissent que la destruction des Locaux Loués s'entend de leur destruction matérielle, à l'exclusion de toute destruction immatérielle et notamment

économique.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

- (i) Si la surface endommagée est supérieure ou égale à au moins 50 % de la surface de plancher des Locaux Loués et cumulativement si ladite destruction rend les Locaux Loués impropres à leur exploitation normale pendant une durée d'au moins six (6) mois à compter de sa survenance, le Preneur pourra demander au Bailleur soit la résiliation du Bail sans indemnité de part ni d'autre, soit la poursuite du Bail accompagnée d'une diminution du Loyer calculé au prorata de la surface des Locaux Loués rendue inutilisable du fait de ladite destruction ; le Bailleur étant dans cette dernière hypothèse indemnisé de la perte de loyer au titre de sa police d'assurance « perte de loyers » visée à l'article 14.1 ci-dessus.
- (ii) Si la surface endommagée est inférieure à 50 % de la surface de plancher des Locaux Loués ou si ladite destruction rend les Locaux Loués impropres à leur exploitation normale pendant une durée de moins de six (6) mois, le Bail se poursuivra et une diminution de loyer sera appliquée au prorata de la surface des Locaux Loués rendue inutilisable du fait de ladite destruction ; le Bailleur étant dans cette dernière hypothèse indemnisé de la perte de loyer au titre de sa police d'assurance « perte de loyers » visée à l'article 14.1 ci-dessus.

A défaut d'accord entre les Parties sur la surface détruite, le calcul sera effectué par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties. Faute par ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre les Parties, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

En cas de poursuite du Bail, ce dernier continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués, sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra.

15. MODIFICATIONS - TOLÉRANCES

Toute modification du Bail ne pourra résulter que d'un acte écrit signé des Parties matérialisé sous forme d'avenant au Bail.

Cette modification ne pourra, en aucun cas être déduite de la passivité du Bailleur, qui restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives au Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme emportant modification du Bail, ou comme génératrices d'un droit quelconque en faveur du Preneur, le Bailleur pouvant à tout moment y mettre fin, sans aucune formalité ni préavis.

16. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité de part ni d'autre à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

17. CLAUSE DE RÉSILIATION DU BAIL - INDEMNITES

17.1. Clause de résiliation

A défaut (i) de paiement de toute somme due au titre du Bail (notamment loyers, charges, impôts, remboursements divers) ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire ou (ii) de manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations essentielles du bail visées aux articles 2 à 8, 11 à 14, 18 et 19 et un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bailleur pourra résilier de plein droit le présent Bail, et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur

En outre, dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente clause porteront intérêt conformément à l'article 4.6.

17.2. Indemnités et pénalités en cas de résiliation

En cas de résiliation par la faute du Preneur par application de la clause de résiliation ou par décision judiciaire, le Preneur devra, à titre de réparation du préjudice causé au Bailleur du fait de la rupture du contrat, une indemnité correspondant à trois (3) mois de loyer, calculée au jour de la résiliation et indexée au jour de son paiement.

Cette indemnité ne se confond ni avec les pénalités qui pourraient être dues au titre des présentes, ni avec les autres sommes qui pourraient être dues au Bailleur en exécution du Bail, tel que le manque à gagner résultant pour le Bailleur de la non perception du loyer.

Enfin, cette indemnité ne couvrant que le préjudice causé par l'interruption du contrat, ne comprend pas les dommages éventuels qui pourraient apparaître postérieurement à la rupture et non prévisibles à cette date.

17.3. Remboursement des frais de poursuites

En cas de procédure judiciaire quelle qu'elle soit, ou d'utilisation d'une mesure conservatoire, ou d'une voie d'exécution, le Preneur devra, s'il est condamné ou si les poursuites sont dues à sa carence, rembourser au Bailleur en sus de tous frais répétables, les honoraires d'avocats.

L'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre aussi bien des pénalités, que des condamnations de quelque ordre qu'elles soient, seront considérées comme supplément et accessoires du loyer, leur non-paiement pouvant entraîner la résiliation du présent Bail et le jeu de la clause résolutoire.

Le paiement tardif de trois (3) avis d'échéance consécutifs ou non au cours du Bail constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement du Bail sans indemnité.

18. PROCEDURE COLLECTIVE

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze (15) jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

De même, toujours dans le cas où un jugement de redressement ou de liquidation judiciaire serait prononcé à l'encontre du Preneur, il est expressément stipulé que toutes les sommes deviendront, en cas de demande expresse du Bailleur, payables mensuellement et d'avance.

Il est encore rappelé, et en tant que de besoin expressément convenu entre les Parties, que quelle que soit la date d'exigibilité contractuelle du Loyer, le Bailleur pourra toujours demander au Preneur (ou à son administrateur ou à son liquidateur judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le Preneur aura conservé la jouissance des Locaux Loués, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective.

19. INDEMNITE D'OCCUPATION

En cas de maintien dans les Locaux Loués après la fin du Bail, le Preneur sera redevable :

- D'une indemnité d'occupation journalière égale à deux fois le loyer journalier TTC en vigueur en fin de Bail et payable à mois échu. L'application de cette clause ne peut en aucun cas être interprétée comme constitutive d'un droit au maintien dans les Locaux Loués ;
- Des charges, impôts et taxes dus jusqu'au jour où les Locaux Loués auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts du Bailleur ;
- Envers le Bailleur et ses employés, mandataires et filiales, de toutes réclamations élevées au titre du présent Bail sur le fondement de l'occupation des Locaux Loués ou des activités exploitées dans les Locaux Loués par le Preneur ou tout sous-locataire, employés, mandataires, représentants et visiteurs du Preneur.

20. MODIFICATION DE LA SOCIETE PRENEUSE

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur dans les quinze (15) Jours suivant l'événement, toute modification de la société Preneur à bail (dénomination sociale, commerciale, transfert du siège social...) intervenues au cours du Bail ou de ses renouvellements éventuels. Il s'engage en outre à remettre au Bailleur un extrait k-bis et/ou une copie des statuts à jour.

21. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ainsi que de celles des articles R. 125-23 à R. 125-27 du même code, le Bailleur a fait établir par APAVE, un état des risques et pollutions en date du 27 septembre 2021, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance et dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

Annexe 6

Le Preneur déclare être parfaitement informé de la situation et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur.

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, l'Immeuble objet des présentes n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

22. DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE

Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, les Locaux Loués ont fait l'objet d'un diagnostic technique amiante réalisé par EXIM/AMEA SYNERGIE, 94 rue de la Liberté 92150 SURESNES le 27 avril 2019.

La fiche récapitulative du dossier technique amiante est demeuré ci-annexée.

Annexe 7

Le Preneur déclare être parfaitement informé des résultats de ce diagnostic et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur.

23. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les Locaux Loués ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique réalisé par QUALICONSLT, 12 rue des Peupliers 92752 NANTERRE Cedex le 19 octobre 2018.

Le Preneur déclare être parfaitement informé du caractère purement informatif des informations contenues dans ce diagnostic et du fait qu'il ne pourra en aucun cas s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur.

Annexe 8

24. INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ci-après « ICPE »)

Le Preneur n'est pas autorisé à installer dans les Locaux Loués d'installation classée pour la protection de l'environnement sans l'accord préalable, exprès et écrit du Bailleur.

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

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

De même, le Preneur s'engage expressément à se conformer à toute demande, mise en demeure, injonction ou arrêté émanant de toute administration (préfecture, DREAL, DRIEE etc.) relative à ses activités et aux installations classées existantes dans les Locaux Loués.

En fin de jouissance pour quelque cause que ce soit emportant cessation d'activité des installations classées, le Preneur s'engage à ne pas faire de déclaration de cessation d'activité sans en avoir préalablement informé le Bailleur pour lui permettre, s'il le souhaite, de se déclarer exploitant et ainsi de bénéficier des autorisations, enregistrements et/ou déclarations au titre de la réglementation des installations classées que le a obtenus relativement à l'activité exploitée dans les Locaux Loués. A cet effet, le Bailleur aura la faculté de choisir la (les) autorisation(s), enregistrement(s) et/ou déclaration(s) au titre de la réglementation des installations classées, obtenus par le Preneur relativement à l'activité exploitée dans les Locaux Loués, dont il souhaiterait se déclarer bénéficiaire.

A son départ, le Preneur procèdera à ses frais au démantèlement de ses installations conformément à la réglementation applicable pour ce type d'installation, sauf demande contraire du Bailleur.

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

Le Preneur relèvera et garantira le Bailleur de toute responsabilité pouvant résulter pour lui de la présence desdites installations dans les Locaux Loués.

Pour les travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement, à

n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'Immeuble, et à ne pas effectuer de travaux susceptibles de remettre en cause la certification environnementale de l'Immeuble.

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

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

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

25. ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Les Parties s'engagent, chacune pour ce qui la concerne, à collaborer et à faire leurs meilleurs efforts pour améliorer la performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux Loués, notamment en ce qui concerne leurs conditions d'exploitation et d'utilisation, notamment dans les domaines suivants : maîtrise des énergies, de la consommation d'eau et de la gestion des déchets. A cette fin, les Parties s'engagent à respecter les termes de l'annexe de performance environnementale jointe aux présentes.

Le Preneur s'oblige à respecter cette annexe de performance environnementale et à communiquer les données attendues en se conformant aux contraintes qui y sont spécifiées et en adaptant, si nécessaire, les Locaux Loués aux normes ainsi décrites.

Cette annexe de performance environnementale sera actualisée à chaque renouvellement du Bail ou à toute date antérieure si nécessaire. En particulier si la réglementation ou une décision de justice exécutoire ou devenue définitive venait à imposer des objectifs de performance environnementale plus contraignants, notamment en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles, ces objectifs remplaceront de plein droit les objectifs décrits dans ladite annexe de performance environnementale.

Annexe 9

26. CLAUSE DE PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

26.1. Utilisation des données à caractère personnel

Les informations recueillies par le Bailleur auprès du Preneur en application du présent Bail font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel par le Bailleur à des fins de gestion locative, de sécurisation et de contrôle de l'accès à l'Immeuble.

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée ainsi qu'au Règlement européen sur la protection des données du 27 avril 2016, le Preneur s'engage à informer les personnes physiques dont elle transmet les données à caractère personnel :

- (i) du transfert de leurs données au Bailleur à des fins de gestion locative, de sécurisation et de contrôle de l'accès à l'Immeuble ;
- (ii) qu'elles disposent d'un droit de portage, d'accès et de rectification aux informations qui les concernent ;
- (iii) qu'elles peuvent, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données les concernant ;

- (iv) qu'elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données à caractère personnel;
- (v) qu'elles peuvent accéder aux informations les concernant et exercer tous leurs droits précités en justifiant de leur identité par la copie d'un titre d'identité en cours de validité, en s'adressant, s'il en existe un, au Référent Données Personnelles désigné par le Preneur.

Les Parties reconnaissent avoir pleine et entière connaissance des obligations de la législation et de la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel qui s'appliquent à elles, et s'engagent à remplir leurs obligations respectives.

26.2. Gestion des contrats et Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

Les informations recueillies dans le cadre du présent contrat pourront faire l'objet d'un traitement informatique destiné à la Société ATLAND à des fins de gestion administrative des contrats ainsi que pour la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

En effet, la société ATLAND est soumise à cette obligation en vertu de l'article L561-2 et des articles L561-5 à L561-23 du Code monétaire et financier (CMF).

Le Preneur s'engage à informer les personnes physiques concernées de l'existence de ce traitement de données à caractère personnel par le Bailleur et de sa finalité.

Il s'engage également à les informer que, conformément à la législation et la réglementation en matière de protection des données à caractère personnel :

- Elles disposent d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition pour motifs légitimes des données les concernant et qu'elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données à caractère personnel après leur décès ;
- Elles peuvent exercer leurs droits pour les traitements mis en œuvre à des fins de gestion administrative des contrats auprès du Correspondant Informatique et Libertés (CIL) de la société ATLAND par courrier à l'adresse suivante : ATLAND VOISIN - Correspondant Informatique et Libertés, 10 avenue George V - 75008 Paris ou par email à : contact@atland.fr ;
- Elles peuvent exercer leurs droits pour les traitements mis en œuvre à des fins de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme par courrier auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL), 3 Place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 Paris Cedex 07.

27. ÉLECTION DE DOMICILE - COMPÉTENCE

Pour l'exécution des présentes, notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Bailleur et le Preneur font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Sauf à ce qu'il en soit autrement stipulé dans le Bail ou aux termes de dispositions légales, toute notification devra être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre récépissé.

La date de première présentation du courrier recommandé ou la date du récépissé de décharge fera foi de la date de réception.

Toute notification devra être adressée aux coordonnées suivantes :

Bailleur :

Nom: EPARGNE PIERRE

Adresse : Chez ATLAND VOISIN / 40 avenue George V - 75008 PARIS
Contact : Faustine Pham – Asset Manager
Téléphone : 01.44.10.72.40 / 07.86.66.32.81
Mail : fpham@fonciere-atland.fr

Preneur :

Nom du représentant : M. Beschizza président de l'EPT Paris Terres d'Envol
Adresse : Boulevard de l'Hôtel de Ville – 93600 AULNAY-SOUS-BOIS
Téléphone : 01.43.84.54.24
Mail : jacques.verbrugghe@paristde.fr

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

Le Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son existence, de sa validité, de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux Loués.

28. RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES

Le Preneur déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui font partie intégrante du dossier contractuel locatif ; leur respect sera sanctionné de la même manière que le Bail :

Annexe 1 : statuts et extrait K-bis du Bailleur
Annexe 2 : statuts et extrait K-bis du Preneur
Annexe 3 : plans des Locaux Loués
Annexe 4 : Tableau de répartition des charges
Annexe 5 : état récapitulatif des travaux
Annexe 6 : ERP
Annexe 7 : DTA
Annexe 8 : DPE
Annexe 9 : Annexe environnementale

Fait à Aulnay-sous-Bois

Le 27 octobre 2021

En deux exemplaires

Jean-Christophe ANTOINE
Pour le Bailleur

Bruno BESCHIZZA
Pour le Preneur

