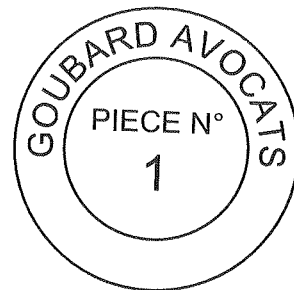


BAIL COMMERCIAL



ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société SELECTINVEST 1, société civile de placement immobilier à capital variable, dont le siège est situé à PARIS (75006) – 128, boulevard Raspail, immatriculée sous le numéro 784 852 261 RCS PARIS,

Représentée par sa société de gestion, **la Société LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS**, société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros, dont le siège est situé à PARIS (75006) – 128, boulevard Raspail, immatriculée sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS,

Elle-même représentée par Madame Frédérique LOHNER ou Madame Delphine HAMEZ ou Monsieur Laurent ADRIEN ou Monsieur Mathieu DENISOT ou Monsieur Loïc JARDIN, en qualité de Directeur Asset Management, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée le « Bailleur »

DE PREMIERE PART

ET

La Société BN91, société à responsabilité limitée au capital de 70.000 euros, dont le siège social est situé à PARIS CEDEX 16 (75784) – 111 avenue Victor Hugo, immatriculée sous le numéro 527 701 734 RCS PARIS,

Représentée par Monsieur Laurent NIZARD, en qualité de Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée le « Preneur »

DE DEUXIEME PART

Le Bailleur et le Preneur étant ensemble, ci-après désignés les « Parties » ou séparément une « Partie ».

II A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Le présent acte sera divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

Première partie : **CONDITIONS GENERALES**

Deuxième partie : **CONDITIONS PARTICULIERES**

Etant précisé qu'en cas de contradiction dans la suite des présentes entre les deux Parties, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales.

PREAMBULE :

Par acte sous seing privé en date du 27 octobre 2010, la Société SELECTINVEST 1 a donné à bail à la Société BN91 des locaux à usage exclusif de commerces de vente au détail de tout article de puériculture et de périnatalité, de décoration, de jouets, d'ameublement et de textile pour l'enfant et futures mamans, sous l'enseigne « BEBE 9 » dans l'immeuble sis à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700) – ZAC de la Croix Blanche – 3 rue des Hirondelles, d'une surface de 1.051,52 m² environ au rez-de-chaussée se décomposant comme suit :

- 401 m² environ correspondant au lot n°1,
- 650,52 m² environ correspondant au lot n°2

Ainsi que la jouissance de l'aire aménagée au droit du bâtiment

Ce bail a été consenti pour une durée de douze années entières et consécutives ayant commencé à courir le 4 novembre 2010 pour se terminer le 3 novembre 2022.

Ledit bail est ci-après désigné « le Bail »,

Le Preneur s'est rapproché du Bailleur et lui a fait part de son intention de résilier le Bail afin de conclure un nouveau bail, ce qui est accepté par le Bailleur aux conditions suivantes :

CONDITIONS GENERALES

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer à titre commercial au Preneur, sous le régime du statut des baux commerciaux, sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions, tel qu'il résulte des dispositions des articles L145-1 et suivants, R.145-1 et suivants et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce les droits et biens ci-après désignés.

Dans la seule éventualité où le Preneur serait un professionnel qui pourrait être soumis à l'article 57A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, les Parties consentent néanmoins à se soumettre au régime du statut des baux commerciaux, cette soumission volontaire excluant, si besoin, expressément les dispositions de l'article 57A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, conformément au 7° de l'article L145-2 du Code de commerce.

Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations et formalités édictées par les lois, règlements, servitudes, ainsi que leurs stipulations applicables à l'Immeuble (règlement intérieur, cahier des charges applicable à l'ensemble immobilier, etc.), ainsi que leurs évolutions successives. De convention expresse, leurs dispositions seront considérées comme faisant partie intégrante des présentes Conditions Générales et leur absence de respect par le Preneur assorties des mêmes sanctions.

Si l'Immeuble est en copropriété ou relève d'une ZAC, AFUL, ASL ou autre forme d'organisation de la propriété des sols, le Preneur respectera scrupuleusement les règlements y afférents et leurs évolutions successives, et en particulier le règlement de copropriété remis préalablement à la signature des présentes.

Il est encore précisé que le rappel ou le visa, dans le texte du présent Bail, d'articles de lois ou règlements régissant le statut des baux commerciaux ne saurait valoir reconnaissance par le Bailleur du droit au renouvellement du présent Bail et que le Preneur ne pourra se prévaloir dudit droit que s'il en remplit toutes les conditions.

CHAPITRE I – DESCRIPTION, DESTINATION, DUREE

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Les Locaux Loués objets des présentes sont désignés aux conditions particulières ; en sont exclus les toitures terrasses ainsi que leurs accès, dont le Bailleur se réserve l'usage exclusif afin de les donner en location ou de les utiliser pour toute installation qu'il jugera utile, telle que celle de capteurs photovoltaïques.

Le Preneur déclare avoir été en mesure de négocier les dispositions du présent Bail qui constitue un contrat de gré à gré et que le Bailleur a répondu de façon satisfaisante à toutes ses questions concernant l'Immeuble et les Locaux Loués, et connaître parfaitement l'Immeuble et les Locaux Loués pour les avoir visités avec des hommes de l'art ou précédemment occupés, les accepter dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en

jouissance et tels qu'ils s'étendent et se comportent, et vouloir faire son affaire de l'éventuelle mise en conformité desdits Locaux Loués et de leur adaptation à son activité.

Le Preneur renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le Bailleur s'agissant des diagnostics ou avis techniques qui lui ont été remis, réservant ses recours éventuels contre les professionnels ayant établi ces documents.

Aucune erreur dans la désignation, dans la consistance, la contenance, la capacité ou dans la superficie des Locaux Loués ne pourra justifier une augmentation ou diminution de loyer ou une indemnité de part ou d'autre.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucuns travaux d'aménagement, de remise en état, de réfection ou de réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune mise aux normes même pour l'exercice de son activité, ni aucune réduction de loyer ou indemnité de ce chef que ce soit à l'entrée dans les Locaux Loués ou en cours de bail ou de ses prorogations, reconductions ou renouvellements.

De même, le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues, l'environnement des Locaux Loués et la commercialité.

Enfin, il est précisé que les parties communes de l'immeuble étant nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués et à l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, les Parties sont convenues que les surfaces objets du Bail incluent une quote-part des parties communes de l'immeuble et qu'elles constituent, avec les surfaces privatives du Preneur, la surface exploitée par le Preneur au sens de l'article L145-40-2 du Code de commerce. Si l'immeuble est en copropriété ou relève d'une autre forme d'organisation de la propriété des sols, il s'agira des tantièmes correspondant aux lots objet du Bail, quote-part des parties communes incluse.

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET ETAT DE DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES

2.1 – Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties à l'entrée du Preneur. Il pourra être effectué par huissier si l'une des Parties le souhaite et sera alors aux frais partagés pour moitié entre le Bailleur et le Preneur. Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur. Il en est de même en cas d'établissement d'un pré-état des lieux d'entrée.

Au cas où cet état des lieux ferait défaut du fait du Preneur, les Locaux Loués seront considérés comme ayant été loués en parfait état d'entretien et de réparation de toute nature ;

En cas de renouvellement du présent Bail, l'état des lieux d'entrée établi à l'origine des relations contractuelles entre les Parties demeurera la référence servant de base aux obligations de remise en état des Locaux Loués du Preneur prévus à l'article 13.9 ci-après.

2.2 – Etat de délivrance des Locaux Loués

Le Preneur loue les locaux, leurs équipements et éventuels aménagements en l'état et réalisera à ses frais exclusifs, dans les règles de l'art et sous son entière responsabilité, tous les éventuels travaux nécessaires à son implantation et à son activité dans les Locaux Loués, et notamment le câblage informatique et téléphonique, l'ensemble des adaptations électriques et des mises en conformité nécessaires et notamment ERP/PMR, le tout conformément aux dispositions de l'article 13 ci-après.

Dans l'hypothèse où le ou les locataire(s) précédent(s) n'aurait(ent) pas déposé tout ou partie de leurs aménagements et équipements, le Preneur déclare en faire son affaire personnelle étant précisé que le Preneur ne pourra effectuer aucune réclamation à l'encontre du Bailleur à quelque titre que ce soit de ce chef.

En outre, le Preneur s'engage à procéder à la dépose de ces aménagements et équipements à ses frais, en fin de jouissance, si bon semble au Bailleur.

ARTICLE 3 - DESTINATION – INDIVISIBILITE – ENSEIGNE

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués, objet des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-après aux Conditions Particulières, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

3.1 - Maintien de la destination contractuelle

Pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements, le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués la destination contractuelle convenue à l'exclusion de toute autre de quelque nature qu'elle soit.

Le Preneur s'engage à maintenir lesdits Locaux Loués en état permanent d'ouverture au public, d'exploitation effective et normale selon la destination convenue notamment à peine de résiliation du présent Bail dans les conditions prévues à l'article 21 des conditions générales du présent Bail intitulé « **CLAUSE RESOLUTOIRE** », sans préjudice de toute autre indemnité due au Bailleur du fait d'un préjudice direct ou indirect lié à la perte de l'autorisation d'exploitation commerciale.

Le Preneur devra exercer toutes les activités prévues au Bail à l'exclusion de toute autre, sans qu'aucune ne soit abandonnée et simultanément ; la notion d'indivisibilité des activités supposant, par ailleurs, un exercice équilibré de chaque activité.

Dans le cas où l'exercice d'une ou de plusieurs activités accessoires serait autorisé, celle-ci ou la somme de celles-ci ne pourra en aucun cas excéder 20% du volume du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les Locaux Loués.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activité de manière à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles requis.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités précisées n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit ni aucune diligence à cet égard.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Il est également convenu, qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux Loués, qui serait inhérente à son activité, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

Le présent Bail ne confère au Preneur aucune exclusivité de l'activité commerciale dans l'Immeuble pour des commerces de même nature.

A ce titre, le Bailleur ne sera pas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant quelque activité que ce soit dans l'Immeuble ou le voisinage pourraient faire au Preneur, y compris les personnes liées par un contrat au Preneur.

Le Preneur s'interdit de faire dans les Locaux Loués tous actes de production industrielle ou artisanale, ainsi que toute vente aux enchères ou que tout stockage de marchandises qui nécessiterait une déclaration ou autorisation d'installation classée (ICPE)

3.2 - Indivisibilité

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible.

3.3 - Enseigne

A titre de condition essentielle et déterminante du bail, le Preneur s'engage à maintenir, pendant toute la durée de la présente location, l'enseigne mentionnée aux conditions particulières.

Néanmoins, le Bailleur acceptera de lui substituer une autre enseigne si l'enseigne substituée est d'égale notoriété et regroupe des produits de gamme et qualité équivalentes ; toute enseigne de solderie ou de discount étant exclue.

Le Bailleur devra être informé de la modification au moins trois mois à l'avance et devant y avoir donné un accord express, lequel ne pourra être refusé si tous les critères susvisés au présent article sont réunis. Tout changement d'enseigne devra faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 4 – DUREE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée précisée à l'article 31 des Conditions Particulières.

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne pourraient être mis à la disposition du Preneur à la date convenue à l'article 31 des Conditions Particulières pour un motif ne lui incombant pas, le Preneur ne pourra prétendre à aucune demande ou indemnisation autre qu'une éventuelle franchise de loyer, charges et taxes pour la période comprise entre la date d'effet des présentes et la date effective de mise à disposition des Locaux Loués.

Sauf convention contraire prévue aux Conditions Particulières, le Preneur pourra faire cesser le présent Bail à l'expiration de chaque période triennale, en délivrant congé, par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance. Les Parties renoncent à cet égard à la faculté donnée par l'article L145-4 du Code de commerce de délivrer congé par lettre recommandée avec accusé de réception et s'obligent, pour sécuriser leurs congés, à les notifier par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur aura la même faculté dans les cas prévus aux articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de commerce.

CHAPITRE II – LOYER, CHARGES ET ACCESSOIRES

ARTICLE 5 - LOYER INITIAL

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors charges et hors taxes fixé aux Conditions Particulières.

Audit loyer, s'ajoutera la TVA ou la contribution sur les revenus locatifs au taux en vigueur et/ou tout autre droit ou taxe qui leur serait substitué(e) ou ajouté(e), outre les impôts et taxes définis ci-après, de manière que le loyer reste net et franc de tous impôts, droits, taxes, charges et frais pour le Bailleur, dans la limite de l'article R145-35 du Code de commerce.

ARTICLE 6 - INDEXATION DU LOYER

De plein droit, le loyer évoluera tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail proportionnellement aux variations de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, série France entière.

Pour la première année, l'indice fixé à l'article 33 des Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu lors de la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice choisi pour l'indexation annuelle cessait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice légal de remplacement, soit un nouvel indice choisi d'un commun accord entre les Parties. A défaut d'accord, les Parties s'engagent à s'en remettre à la décision de l'expert judiciaire désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal judiciaire sur requête de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre les Parties.

Cette indexation conventionnelle du loyer constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En outre, la révision légale actuellement prévue par les articles L145-37, L145-38 et L145-39 du Code de commerce demeure toujours applicable.

ARTICLE 7 – LOYER DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du présent Bail, le loyer du nouveau Bail sera, à défaut d'accord amiable, fixé à la valeur la plus haute entre les deux valeurs suivantes :

- le loyer révisé indiciairement à la date d'effet du renouvellement,
- la valeur locative de marché des Locaux Loués à la date d'effet du renouvellement calculée par rapport au prix des nouvelles locations de locaux de même type intervenues au cours des 2 années précédant le renouvellement et en tenant compte des éventuels aménagements et améliorations apportés par le Preneur, même à ses frais exclusifs, aux Locaux Loués,

le tout, de convention expresse, par dérogation aux articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce et 23 et suivants du décret du 30 septembre 1953, modifié par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, le Preneur renonçant irrévocablement à se prévaloir de la règle du plafonnement prévu par l'article L. 145-34 du Code de commerce, ainsi en tant que de besoin, de la règle prévue par l'article L. 145-34 al. 4 du Code de commerce prévoyant qu'en cas d'augmentation de loyer du fait de sa fixation à la valeur locative pour cause de déplafonnement, cette augmentation sera limitée à 10 %.

ARTICLE 8 – CHARGES ET ACCESSOIRES DU LOYER

La répartition des charges définies au présent article se fera conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce au prorata des surfaces des Locaux Loués, telles que définies à l'article 1, par rapport aux surfaces exploitées de l'ensemble de l'Immeuble étant rappelé que si le Preneur occupe partie d'un lot de copropriété, la quote-part des charges afférentes aux Locaux Loués sera déterminée au prorata des tantièmes occupés, parties privatives et parties communes comprises.

Les Parties conviennent que le loyer sera perçu par le Bailleur net de toutes charges (privatives et communes) et taxes à la seule exception des charges et taxes non refacturables au Preneur en application des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, les précisions ci-après n'étant pas susceptibles de modifier ce principe arrêté entre les Parties.

8.1 – Charges

Le Preneur devra acquitter ses contributions, charges ou taxes personnelles, et rembourser au Bailleur ou à son mandataire les charges et prestations suivantes, afférentes aux Locaux Loués et à leurs équipements ainsi que sa quote-part des charges et prestations relatives aux parties communes de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier et à ses équipements.

Ces charges seront :

- **au titre des prestations et fournitures individuelles :**

- tous les frais liés au chauffage, à la climatisation, au rafraîchissement,
- les consommations personnelles : eau, électricité, téléphone, gaz...

- **au titre des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien, aux réparations, à la mise en conformité et accessibilité des Locaux Loués, de l'Immeuble et/ou de l'ensemble immobilier :**

- frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation la mise en conformité et le remplacement des équipements communs : ascenseurs et monte-charge, climatisation, ventilation, installations électriques et groupes électrogènes, téléphone, système de chauffage y compris la chaudière, et de tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'Immeuble et le confort des utilisateurs,
- frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation, le ravalement et le cas échéant le remplacement des toitures, façades, cours et jardins, fermetures, volets et rideaux de fermeture et aires de stationnement, y compris sur injonction administrative ou sur prescription légale ou réglementaire,
- frais d'audit, de suivi, de mesure et de mise en place d'instruments de mesure des performances environnementales de l'Immeuble,
- tous les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales,
- frais exposés pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre ou les consommations énergétiques de l'Immeuble et/ou mettre celui-ci en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique ou d'améliorer la performance énergétique,
- frais d'aménagement, d'entretien, d'assurance, d'amélioration de mise en conformité et de remplacement du mobilier et matériel d'exploitation des parties communes, y compris s'agissant du restaurant inter-entreprises,
- frais, coûts, honoraires exposés dans le cadre (i) des contrats de prestation de services pour l'Immeuble visant notamment à la création, la gestion ou l'animation, de services ou d'espaces au service des occupants et (ii) du coût d'acquisition, d'entretien, de maintenance, de remplacement et de mise en

conformité des espaces et des équipements liés au bien être, au confort ou à l'amélioration de la qualité de vie au travail du personnel des occupants de l'Immeuble,

- salaires et charges sociales concernant le personnel affecté à l'ensemble immobilier (gardiens, personnel de nettoyage, personnel d'administration etc.),
- toutes les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires, par l'état et/ou la situation de l'Immeuble, et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion, et le maintien des Locaux Loués, de l'Immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la prise d'effet du Bail, ou permettant son amélioration,
- avances permanentes de trésorerie (fonds de roulement...) y compris au titre du restaurant inter-entreprises appelées par le syndic, le gestionnaire ou les organes de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Foncière Urbaine Libre ou du Groupement ou de l'Association de Gestion du restaurant inter-entreprises,
- honoraires afférents à la gestion notamment de l'Immeuble (syndic et/ou autres mandataires) et des Locaux Loués (gestionnaire pour le compte du Bailleur) et du restaurant inter-entreprises (mandataire), à l'exclusion des honoraires de gestion des loyers,
- coût de tous travaux de mise en conformité des Locaux Loués, de l'Immeuble et/ou de l'ensemble immobilier aux dispositions légales et réglementaires relatives notamment aux activités autorisées aux termes des conditions particulières et à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public,
- plus généralement, le coût de tous travaux de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient, y compris de réfection, de mise en conformité ou de remplacement, qui seraient effectués sur les équipements communs et/ou les parties communes de l'Immeuble, quand bien même ceux-ci seraient dus à la vétusté, à la force majeure ou seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements.

Toutefois, les dépenses relatives aux grosses réparations telles que limitativement mentionnées à l'article 606 du code civil et les honoraires liés à la réalisation de celles-ci, demeureront à la charge du Bailleur, y inclus les travaux de mise en conformité ou liés à la vétusté et relevant des dispositions limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil. A ce titre, il est précisé que 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.

• **au titre des dépenses nécessaires à la protection du site :**

- frais de gardiennage...,
- frais d'installation de clôture, portail, systèmes d'alarme, etc...

De manière générale, le Preneur supportera l'intégralité de ces charges de sorte que le loyer stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur à la seule exception des charges non refacturables au Preneur en exécution de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Conformément à l'article L145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des charges nouvelles.

Le Preneur reconnaît qu'outre les charges décrites au présent article, les postes correspondant à ses obligations financières sont précisés en **annexe 8.1**.

8.2 - Contribution, Impôts et Taxes

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, dont la Contribution Economique Territoriale (CET), taxes locales et autres de toute nature relatives à son activité et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il devra notamment rembourser au Bailleur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile de France, les taxes du Grand Paris, ainsi que les taxes annuelles sur les surfaces de stationnement en Ile de France (taxe sur le stationnement et taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement), ou toute autre taxe notamment liée à l'environnement et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, notamment liées à l'environnement, les frais de rôle afférents aux taxes précitées, à la

seule exception des impôts non refacturables au Preneur en exécution de l'article R.145-35 du Code de commerce.

A ce titre le Bailleur effectuera un appel de provisions trimestrielles majorées de la TVA au taux en vigueur à verser par le Preneur au titre de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de toute autre taxe due.

Plus généralement, il remboursera au Bailleur tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, présents ou futurs, le tout de sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes ces charges fiscales.

Conformément à l'article L145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des contributions, charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Le Preneur reconnaît qu'outre les impôts, contributions et taxes décrites au présent article, les postes correspondant à ses obligations financières sont précisées en **annexe 8.1**.

ARTICLE 9 - MODALITES DE REGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer au domicile du Bailleur ou de son mandataire le loyer et les charges, taxes et accessoires en quatre termes de paiement et d'avance les 1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet et 1^{er} Octobre de chaque année.

Les charges, impôts, taxes, redevances et accessoires lui seront facturés sous forme d'appel de provisions trimestrielles majorées de la TVA au taux en vigueur et donneront lieu à une régularisation annuelle.

Le Bailleur procédera à l'arrêté des charges et taxes annuellement et au plus tard le 30 septembre suivant l'année civile concernée ou dans les 3 mois de l'arrêté des charges par le syndic si l'immeuble est en copropriété.

Un état récapitulatif mentionnera les montants globaux de charges de l'immeuble et la quote-part afférente aux Locaux Loués calculée selon la clé de répartition mentionnée à l'article 8 alinéa 1^{er} ci-dessus.

Le Bailleur tiendra les justificatifs des charges à la disposition du Preneur durant 3 mois à compter de l'envoi dudit arrêté. Au-delà, l'arrêté des charges et taxes sera considéré comme accepté par le Preneur.

Afin de faciliter le recouvrement par le Bailleur ou son mandataire des loyers et de toutes sommes dues par le Preneur au titre du présent Bail, le Preneur procédera à un virement sur le compte du Bailleur, dont le RIB lui a été remis à la signature des présentes.

ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE

Il est versé à la signature des présentes, une somme représentant le quart du loyer annuel toutes taxes comprises, à titre de garantie de l'exécution de toutes les charges et conditions du Bail par le Preneur.

Cette somme sera remboursée au Preneur à l'expiration du Bail, sous réserve de ce qui est stipulé ci-après ainsi qu'à l'article 18 des Conditions Générales, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par ce dernier à quelque titre que ce soit, également à titre indemnitaire.

Le Bailleur remboursera au Preneur le dépôt de garantie suivant solde de compte provisoire, déduction faite d'éventuelles provisions complémentaires pour charges, impôts et taxes non encore arrêtés.

Le Bailleur établira un solde de compte définitif sur la base des dépenses réelles.

Dans le cas de résiliation du présent Bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres, des loyers échus ou à échoir, et de toutes autres sommes dues par le Preneur.

En cas de révision, d'indexation ou de toute autre variation amiable ou judiciaire du prix du loyer, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer afin de le maintenir au quart du loyer annuel toutes taxes comprises.

Pendant le cours du Bail, et notamment dans l'hypothèse d'une procédure collective, le Bailleur aura le droit de prélever sans formalité sur le dépôt de garantie le montant des loyers échus et de toutes sommes exigibles à un titre quelconque. Il pourra y imputer en priorité, par dérogation à l'article 1342-10 du Code civil et nonobstant

toute imputation contraire par le Preneur, le paiement des pénalités, intérêts et frais afférents aux sommes impayées, puis celui des arriérés les plus anciens de charges, taxes et accessoires d'abord, de loyers ensuite, dus par le Preneur. Dans tous les cas, le Preneur sera tenu de compléter ou reconstituer à première demande, et sous quinze jours au plus tard, le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à trois mois de loyer toutes taxes comprises, à peine de résiliation du Bail, dans les conditions de l'article 21 et si bon semble au Bailleur.

La compensation étant, en tant que de besoin, expressément convenue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes gagées à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité des articles 2333 et suivants du Code civil.

Par dérogation aux dispositions de l'article 2341 alinéa 1 du Code civil, le Bailleur ne sera pas tenu d'individualiser le dépôt de garantie.

Enfin, contrairement aux dispositions de l'article 2345 du Code civil, le dépôt de garantie ne portera pas d'intérêts susceptibles de s'imputer sur les sommes dues par le Preneur au Bailleur.

En cas de vente des Locaux Loués, le Preneur accepte que le dépôt de garantie puisse être transmis au nouveau propriétaire et renonce d'ores et déjà à tout recours contre l'ancien Bailleur, reconnaissant que ledit transfert lui est opposable en application des dispositions de l'article 1340 du Code civil.

ARTICLE 11 – RETARDS DE PAIEMENT

En cas de non-paiement à échéance exacte de toute somme due par le Preneur en vertu du présent Bail, le Preneur sera en application de l'article 1231-5 du Code civil de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une majoration forfaitaire de 10% des sommes exigibles, le tout augmenté d'un intérêt au taux légal majoré de cinq points sur les sommes dues à compter de l'échéance contractuelle sans mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû.

En outre, tous frais de commandements ou de sommations exposés par le Bailleur pour contraindre le Preneur à exécuter ses obligations seront à la charge du Preneur.

CHAPITRE III – AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS

ARTICLE 12 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

12.1 - Garnissement et exploitation des Locaux Loués

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués constamment garnis, pendant toute la durée du Bail, de meubles et matériels en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions et charges du présent Bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du Bailleur aux lieux et place du matériel et des objets et effets mobiliers, jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie au Bailleur de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur de l'original des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

12.2 - Respect des règlements de l'Immeuble

Le Preneur devra respecter les charges et conditions du règlement intérieur et/ou de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'Ensemble Immobilier et notamment des servitudes qui pourraient le grever, ainsi que les charges et conditions imposées par le Syndicat des copropriétaires ou tout autre organisme créé éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'Immeuble et/ou des immeubles voisins s'il en existe. Il se conformera à toutes modifications que le Bailleur pourra être amené à leur apporter dans le futur.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance et accepter les règlements s'appliquant à l'Immeuble, notamment ceux concernant ses conditions d'accès (horaires, jours de fermeture...).

Le Preneur laissera au Bailleur, à ses représentants ou personnes titulaires de droits sur les exploitations, accès aux toitures terrasses pour l'entretien et la maintenance des capteurs photovoltaïques ou autres équipements qui y sont installés.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'Immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les Locaux Loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'Immeuble, d'utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit.

Le Bailleur ne garantit pas la température des Locaux Loués desservis par la ou les installations de chauffage et/ou de climatisation pouvant exister dans les Locaux Loués. Le Preneur reconnaît et accepte qu'il ne pourra faire aucune réclamation de ce chef.

Il en sera de même en cas de suppression temporaire ou réduction ou de mise à l'arrêt temporaire des équipements ou de Services Collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage etc. par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement ou coupure, panne, grèves ou toutes autres causes et ce quelle qu'en soit la durée.

S'il existe un restaurant inter-entreprises au sein de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués, le Preneur déclare vouloir adhérer et maintenir son adhésion au groupement ou à l'association de gestion du restaurant inter-entreprises pendant toute la durée de sa jouissance et régler à bonne date la cotisation et toutes sommes dues à ce titre.

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur en cas de suppression dudit restaurant inter-entreprises.

12.3 - Enseignes, antennes et paraboles

Le Preneur ne pourra poser ni enseigne, plaque, logos, autocollants, antenne ou parabole, stores, volets ou films réfléchissants, signalisation lumineuse et, en général, aucune installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'Immeuble dans les parties privatives et communes sans l'accord préalable et écrit du Bailleur et de la copropriété, si nécessaire.

En cas de non-respect de cette condition par le Preneur, le Bailleur sera en droit d'exiger, aux frais du Preneur, la remise en l'état antérieur ou même de faire effectuer ces travaux par une entreprise agréée par lui, aux frais et risques du Preneur.

Le Preneur sera en tout état de cause tenu à son départ des Locaux Loués de procéder à la dépose et à la remise en l'état antérieur, si bon semble au Bailleur, aux frais du Preneur et dans les règles de l'art.

De plus, le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations nécessaires exigées, des taxes qui pourraient être dues et des assurances nécessaires de ce fait, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra maintenir ces installations en bon état, et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

12.4 - Troubles de voisinage

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

Il s'interdit d'avoir dans les Locaux Loués un appareil bruyant, dangereux, ni incommode et d'y introduire un animal, même domestique. Aucune émanation malodorante ne devra provenir de ses Locaux Loués.

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

12.5 – Parkings et Aires de circulation

Le Preneur ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf y apposer une signalisation après accord du Bailleur.

Il utilisera ses emplacements pour y garer des véhicules de tourisme à l'exclusion de toute autre utilisation (réparation, lavage, dépôt d'objets...), et devra en permanence les maintenir en parfait état de sécurité et de propreté.

Le Bailleur ne sera en aucun cas et à aucun titre responsable de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de leur contenu) pouvant lui appartenir ou pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu. Le Preneur déclare à cet effet renoncer et obliger son assureur à renoncer à tous recours contre le Bailleur.

ARTICLE 13 – TRAVAUX

13.1 - Travaux à l'initiative du Preneur

Avant l'entrée dans les Locaux Loués comme pendant le cours du Bail, le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués des travaux qui puissent changer la destination de l'Immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il ne pourra faire dans les Locaux Loués, aucune modification de la devanture, de la façade, pose ou modification d'enseigne, aucun percement de murs ni de planchers, ni de dallage, ni de revêtements durs de sols, aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune installation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sans le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Il ne pourra effectuer aucuns travaux affectant les installations techniques des Locaux Loués de l'Immeuble ou ses performances environnementales, sans le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Si ses travaux devaient entrer dans le champ de la réglementation thermique sur existant, le Preneur s'y conformerait et supporterait toutes les conséquences notamment administratives et financières qui en résulteraient. En outre, les travaux du Preneur devront être réalisés dans le respect de l'annexe environnementale dès lors qu'elle existe. Le Preneur devra faire ses meilleurs efforts pour prendre en compte dans son dossier travaux des mesures d'économies d'énergie et de gestion environnementale.

Toute demande d'autorisation de travaux devra être formulée sous la forme recommandée avec accusé de réception, sera accompagnée d'un descriptif précis et de plans, des études préalables nécessaires, de devis, du planning des travaux et des assurances des entreprises choisies, ainsi que d'un rapport initial de contrôle technique (RICT) établi par un bureau de contrôle agréé.

Le Bailleur s'oblige à répondre dans un délai maximum de 30 jours calendaires à compter de la réception du dossier complet visé ci-dessus.

Dans tous les cas, à défaut de réponse dans les délais précités, le Bailleur sera réputé avoir refusé les travaux du Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle et exclusive de toutes autorisations nécessaires pour la réalisation des travaux ou d'enseigne, y inclus auprès de l'administration ou de la copropriété, et de toutes réclamations susceptibles d'en découler et garantira le Bailleur de tous éventuels recours ou réclamations.

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur, aux autorisations obtenues et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études désigné par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur s'oblige, avant toute intervention d'entreprises dans les Locaux Loués, à respecter et à s'assurer du respect par les intervenants de toutes réglementations, notamment en matière d'amiante.

Le Preneur souscrira toutes assurances utiles à assurer sa responsabilité au cours du chantier (Dommages-ouvrages, tous risques chantiers...) et en justifiera au Bailleur avant le début des travaux, de quelque nature qu'ils soient. Par ailleurs il devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'une convention de prestation de services de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser.

En cas de travaux réalisés par le Preneur sans autorisation du Bailleur, ce dernier pourra à tout moment au cours du Bail exiger la remise en l'état antérieur sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire.

Pour tous autres travaux non visés aux trois premiers alinéas ci-dessus (à savoir notamment entretien courant, peinture, modifications simple de cloisonnement, pour autant qu'ils soient sans impact ni sur les lots techniques, ni sur l'hygiène et la sécurité des personnes; le Preneur informera le Bailleur de leur réalisation au moins 30 jours avant tout commencement d'exécution, en adressant au Bailleur leur descriptif précis et le planning des travaux ; Le Preneur justifiera ensuite au Bailleur, dans les 8 jours de leur achèvement et en tout état de cause, avant ouverture au public, de leur conformité aux normes techniques et de sécurité ainsi qu'aux règles de l'art par la production d'un procès-verbal émanant d'un bureau de contrôle vierge de toute observation et de l'avis favorable de la commission de sécurité. En tout état de cause, le Preneur s'engage à se conformer aux recommandations, sauf obligations incombant au Bailleur.

13.2 - Travaux à l'initiative du Bailleur

Le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux notamment de modification, reconstruction, surélévation, agrandissement, amélioration et notamment amélioration des performances environnementales, installation de capteurs photovoltaïques et d'équipements techniques y afférents et autres, que le Bailleur jugerait nécessaires de faire exécuter en cours de Bail sur l'Immeuble ou dans les Locaux Loués même si ceux-ci deviennent temporairement inaccessibles, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient la nature et la durée.

Le Preneur devra faciliter tout accès que nécessiteraient la recherche et la réparation de fuites ou de désordres dans le gros œuvre. Il supportera les dépenses qu'entraînerait cet accès et qui affecteraient ses propres aménagements et notamment la dépose et la repose des coffrages.

13.3 - Travaux à l'initiative de tiers

Le Preneur supportera sans indemnité ni diminution de loyer de la part du Bailleur tous travaux qui seraient exécutés dans l'Immeuble, les avoisinants ou sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation quelles qu'en soient la nature et la durée.

13.4 – Travaux dus par le Preneur

13.4.1 – Dispositions générales

Le Preneur jouira des Locaux Loués raisonnablement et les entretiendra en permanence ainsi que leurs équipements et installations en parfait état. Il effectuera en outre à ses frais, pendant toute la durée du présent Bail, tous travaux de réparation, réfection, remplacement, accessibilité, conformité, mise aux normes, de quelque nature ou importance qu'ils soient, qui seraient nécessaires ou utiles, au fur et à mesure qu'ils le seront, sans aucune exception ni réserve, y compris ceux qui seraient dus à la vétusté, à la force majeure ou qui seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements. Toutefois, tous les travaux ci-dessus mentionnés resteront à la charge du Bailleur dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur renonce expressément à toute garantie et à toute indemnisation de la part du Bailleur du fait des vices ou défauts de toute nature, même dus à la vétusté ou à la force majeure, pouvant affecter directement ou indirectement les Locaux Loués ou l'Immeuble dans lequel il se trouve.

Il devra notamment, sans que cette liste soit limitative :

- entretenir et remplacer si nécessaire tous les équipements spécifiques (climatisation, ventilation, installations électriques, téléphone...) conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation,
- effectuer à ses frais tout remplacement de compteur et toute modification de branchement ou d'installation pouvant être exigés par tout concessionnaire ou compagnie distributrice,
- entretenir et remplacer si nécessaire les fermetures, volets, rideaux de fermeture et les rendre en parfait état de propreté, entretien et fonctionnement.
- entretenir et remplacer si nécessaire les revêtements de sol et remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures ou toute dégradation en général.
- entretenir les peintures et revêtements de mur ou cloisons en procédant à leur réfection chaque fois que nécessaire.
- entretenir ou assumer la réfection lui-même si l'Immeuble lui est loué en totalité, ou, s'il n'en loue qu'une partie rembourser au Bailleur sa quote-part de l'entretien, de la réfection des façades ou des travaux d'amélioration des performances environnementales de l'Immeuble.

Dans les conditions et limites du premier alinéa ci-dessus, il remboursera de même au Bailleur le coût de tous travaux de quelque nature ou importance qu'ils soient, y compris de réfection ou remplacement, de ravalement, accessibilité, conformité ou de mise aux normes qui seraient effectués dans les parties communes de l'Immeuble ou de l'ensemble immobilier ou afférents aux équipements communs, y compris ceux dus à la vétusté, à la force majeure ou qui seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements, ou encore qui seraient effectués par le Bailleur aux lieu et place du Preneur pour pallier la carence de celui-ci.

Il est précisé qu'on entend par équipements communs l'ensemble des équipements de l'Immeuble dont la climatisation, la ventilation, les installations électriques, les réseaux téléphoniques, les ascenseurs, les monte-charges, etc.

Le Preneur répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers. Il ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer l'Immeuble ou les Locaux Loués et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à se produire dans les Locaux Loués.

13.4.2 - Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements

Le Preneur fera son affaire personnelle pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements de la mise en conformité des Locaux Loués ainsi que du coût afférent à la mise en conformité des parties communes de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier au prorata de sa quote-part d'occupation et de leur maintien permanent en conformité à toutes les législations, réglementations administratives et de police applicables existantes et à venir, tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment la réglementation thermique lorsqu'elle est applicable, la réglementation gouvernant les établissements recevant du public, dont les obligations relatives à leur mise en accessibilité, et/ou les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) qui lui serait applicable, à l'exclusion toutefois des travaux de mise en conformité relevant de l'article 606 du Code civil.

Il fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations prescrites par les textes en vigueur et à venir pour l'exercice de son activité dans les Locaux Loués et s'engage à en justifier à première demande du Bailleur. Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés ainsi que les exigences de l'évolution de la réglementation thermique, de sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Il est également convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux Loués objets du présent Bail du fait de l'activité du Preneur, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige. Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

Ces travaux quelle qu'en soit la nature devront, à peine de résiliation, être exécutés dans les conditions prévues à l'article 13 des présentes.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique de même qu'en cas de cession amiable régularisée dans le cadre d'un projet d'emprise d'intérêt général, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriante ou le cessionnaire.

13.4.3 - Défaut d'exécution par le Preneur des travaux à sa charge

Les travaux effectués ou dus par le Preneur seront soumis au contrôle du Bailleur ou de son représentant.

A défaut d'exécution de tous travaux incombant au Preneur, et après mise en demeure restée infructueuse plus d'un mois, le Bailleur pourra se substituer à ce dernier et les faire réaliser par toutes entreprises de son choix, en application de l'article 1221 du Code civil aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice si bon semble au Bailleur de l'application de la clause résolutoire stipulée ci-après, et de tous frais consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause et de ceux exposés pour la procédure.

13.4.4. Garantie de construction

Si l'Immeuble est neuf ou vient de faire l'objet d'une restructuration, le Bailleur bénéficie des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement des éléments d'équipement et de la garantie décennale, prévues et organisées par les articles 1792 à 1792-6 du code civil.

Pour permettre au Bailleur d'exercer ces garanties, le Preneur devra lui signaler tous désordres susceptibles d'être réparés dans le cadre des garanties des constructeurs ; en particulier, il devra signaler immédiatement tous désordres relevant de la garantie de parfait achèvement due au Bailleur par les entreprises ayant réalisé l'Immeuble.

De même, le Preneur s'interdit de faire intervenir dans les Locaux Loués d'autres entreprises que celles ayant réalisé les travaux encore sous garantie, notamment s'agissant des lots Climatisation-Ventilation-Chauffage (CVC), Courant Fort (CFO), Courant Faible (CFA), Gros-Œuvre (GO), étanchéité, façade et plomberie (PB).

D'une manière générale, il notifiera au Bailleur tous désordres, malfaçons, défauts de finition ou de conformité dont il aura connaissance, pendant toute la durée du Bail, sous peine d'être tenu pour responsable de l'aggravation du dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Bailleur s'engage à intervenir auprès des constructeurs pour obtenir la réparation des désordres signalés. A cette fin, le Preneur laissera aux experts, techniciens, entreprises et autres intervenants, accès aux Locaux Loués pour permettre la reprise des désordres.

13.4.5. Etats récapitulatif et prévisionnel des travaux

En vue de la conclusion du Bail et à titre informatif, le Bailleur a communiqué au Preneur qui reconnaît en avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédant la signature du Bail dans les lots dont il est propriétaire, précisant leur coût, y compris, si l'Immeuble est en copropriété ou relève d'une ZAC, AFUL, ASL ou autre forme d'organisation de la propriété des sols (ci-après « l'Organisation »), des travaux engagés par l'Organisation pendant cette période ainsi que leur coût pour lesdits lots,

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les lots dont il est propriétaire dans les trois années postérieures à la signature du Bail, y compris des travaux que l'Organisation a décidé d'engager au cours des trois années à venir, ainsi que le budget de ces travaux pour lesdits lots, lequel pourra être réajusté par le Bailleur notamment à l'issue de chaque assemblée générale de l'Organisation.

Ces états figurent en annexe des présentes (**Annexe 13.4.5**).

Le coût desdits travaux sera réparti, d'une part, entre les différents locataires au prorata soit des surfaces exploitées par chacun, quote-part de parties communes incluse, soit des tantièmes de copropriété et, d'autre part, entre le Preneur et le Bailleur en application des clauses et conditions des présentes.

Il est précisé qu'en tout état de cause, le Preneur ne pourra pas se prévaloir de la non-réalisation desdits travaux par le Bailleur ou l'Organisation car ces états sont communiqués à titre d'information.

Par ailleurs, lorsque l'Immeuble relève d'une Organisation, l'état annexé ne préjuge pas de la réalisation effective des travaux, le Bailleur n'assumant aucune responsabilité à cet égard, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

13.5 - Contrats d'entretien et de maintenance

Afin de garantir l'entretien courant, la sécurité et la pérennité de l'Immeuble, le Preneur devra, au choix du Bailleur, soit souscrire et renouveler tous contrats d'entretien et de maintenance des Locaux Loués et de leurs installations et aménagements et en fournir copie au Bailleur dans le mois de son entrée en jouissance puis chaque année, soit rembourser au Bailleur le coût desdits contrats que celui-ci souscrirait lui-même.

Il devra faire contrôler, annuellement et à ses frais, le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires de toutes les installations équipant les Locaux Loués, par un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages.

Il respectera les prescriptions contenues dans ces rapports et réglera tous les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

A défaut de souscription des contrats ci-dessus indiqués dans les délais impartis, le Bailleur pourra, dans les formes ci-dessus stipulées, conclure lui-même lesdits contrats avec les entreprises de son choix et exiger le remboursement de leur coût auprès du Preneur.

13.6 – Amiante

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent Bail (**Annexe 13.6**).

Il reconnaît et accepte par ailleurs que toute mise à jour du dossier technique amiante ou toute nouvelle information à ce sujet lui sera communiquée par le Bailleur par voie électronique sous la forme d'un lien le redirigeant vers les documents à télécharger qui sera envoyé au représentant du Preneur habilité à cette fin et dont le nom et l'adresse email sont mentionnés aux conditions particulières.

Le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur toute modification du nom et des coordonnées de la personne habilitée dans les plus brefs délais de manière à ce que le Bailleur ait, pendant toute la durée du Bail, une adresse email de référence pour l'envoi des documents amiante.

Par ailleurs, si le Preneur malgré deux envois successifs n'accuse pas réception ou ne répond pas au Bailleur, il reconnaît et accepte que la mise à jour et/ou les nouvelles informations lui seront transmises, à ses frais, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il saisirait le Bailleur d'une demande d'autorisation de travaux et où ce dernier la lui accorderait, le Preneur devra préalablement réaliser à ses frais les investigations réglementaires relatives à l'établissement du diagnostic technique amiante avant travaux, et exécuter ses travaux, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, en sa qualité de maître de l'ouvrage sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs.

Dans une telle hypothèse, il lui appartiendra de veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où se révélerait la nécessité de réaliser des travaux de retrait ou le cas échéant de confinement d'amiante dans l'Immeuble ou les Locaux Loués, le Preneur renonce envers le Bailleur à toute demande, notamment indemnitaire, et ce sous quelque forme que ce soit (notamment afin de résolution ou résiliation du

Bail, diminution de loyer, indemnité ou autre, etc.) et ce quelles que soient la durée desdits travaux et leur incidence pour le Preneur.

Ces données font l'objet d'un traitement informatique et sont conservées pendant la durée des relations contractuelles.

Le Preneur s'engage à adresser à la personne habilitée un courrier l'informant de ses droits à rectification, effacement, verrouillage ou destruction conformément aux articles 39 et suivants de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée.

13.7 - Grenelle de l'Environnement – Décret Tertiaire

13.7.1 – Grenelle de l'Environnement

Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et afin de satisfaire aux obligations, objectifs et préconisations de la loi **Grenelle I** (loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement), de la loi **Grenelle II** (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement) et de leurs suites.

A cette fin :

- Chaque partie s'engage à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre des parties communes de l'Immeuble et/ou privatives des Locaux Loués, ainsi que de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'Immeuble ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux Loués.
- Chaque partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'Immeuble ou des Locaux Loués, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.

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

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble, le Preneur s'oblige :

- A donner accès aux Locaux Loués pour permettre leur réalisation,
- A en supporter le coût à concurrence de la moitié des économies de charges attendues des travaux et équipements nouveaux, sauf autre accord entre les Parties,
- Et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Dans l'hypothèse où le Bailleur engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux Loués qui nécessiteraient l'évacuation des Locaux Loués, le Preneur accepte de transférer ses activités sur un autre plateau de l'Immeuble, d'une surface et d'une qualité équivalentes, aux frais du Bailleur et à la condition que toutes dispositions soient prises par celui-ci pour assurer la continuité de l'exploitation du Preneur.

Enfin, l'une et l'autre des Parties respecteront les termes de l'annexe environnementale si elle existe conformément aux dispositions de l'article L. 125-9 du Code de l'environnement (**Annexe 13.7.1**).

13.7.2 – Décret tertiaire

En complément des dispositions de la clause 13.7.1 du Bail et dans le prolongement de la loi Grenelle II, les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer la performance énergétique de l'Immeuble de la loi Elan n°2018-1021 du 23 novembre 2018 et de leurs suites, afin de satisfaire aux obligations, objectifs et préconisations en matière de réduction de la performance énergétique du parc tertiaire.

Conformément aux dispositions de l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, et de l'article R131-41 du Code de la construction et de l'habitation créé par Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (dit « décret tertiaire »), le Bailleur ou le Preneur doivent transmettre, au plus tard le 30 septembre de chaque année,

les informations relatives aux consommations d'énergie, sur la plateforme numérique de recueil et de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale nommée « Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions Tertiaires -OPERAT ».

Chaque partie s'engage mutuellement à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations annuelles énergétiques réelles des parties communes de l'immeuble et/ou privatives des Locaux Loués, ainsi que de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation.

A cette fin, le Preneur autorise le Bailleur ou tout mandataire de son choix dûment habilité, selon pouvoir ci-annexé (**Annexe 13.7.2**), conformément à l'article R131-41-1 du Code de la construction et de l'habitation, à collecter, à tout moment pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, les données de sa consommation d'énergie auprès des fournisseurs de fluides et des distributeurs, à accéder aux informations et appareils de mesures en cause s'agissant de l'immeuble, et lui confère et délègue les droits d'accès sur la plateforme numérique « OPERAT », et à assurer la transmission des éléments en sa possession sur la plateforme numérique « OPERAT », au plus tard le 30 septembre de chaque année.

Dans l'hypothèse où le Preneur refuserait d'autoriser le Bailleur à collecter les données de sa consommation d'énergie et à les transmettre sur la plateforme OPERAT, il s'engage à effectuer lui-même lesdites transmissions, dans le délai réglementaire applicable, sous son entière responsabilité, sans recours contre le Bailleur, étant précisé qu'il s'engage à le tenir indemne de toutes les conséquences directes ou indirectes, financières et/ou réputationnelles liées à son éventuelle défaillance dans la transmission des données.

En tout état de cause, les Parties s'obligent à collaborer pour déterminer un programme d'actions d'amélioration de performance énergétique, et sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'Immeuble.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord, le Bailleur pourrait mettre en œuvre les travaux ou installations nécessaires pour respecter et satisfaire à l'évolution de la réglementation applicable, issue du Grenelle de l'Environnement, et de la Loi Elan et/ou du Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019.

Le Preneur supportera alors le coût des travaux à concurrence de la moitié des économies de charges attendues des travaux et équipements nouveaux, sauf s'il s'agit de travaux de mise en conformité, auquel cas ils seront répartis selon les dispositions du Bail.

13.8 – Accession

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le Preneur, y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires, deviendront, en fin de jouissance, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger au départ du Preneur et à ses frais la remise en l'état initial des Locaux Loués.

Le Preneur s'interdit de démonter ou enlever les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le Bailleur sans l'accord de ce dernier.

13.9 - Restitution des Locaux Loués

Un mois avant la fin du Bail, le Preneur devra informer le Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, le Preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer, charges, taxes et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

§ 1 – Pré-état des lieux – Etat des lieux

Le Preneur devra, au plus tard le jour de la libération des Locaux Loués, restituer ceux-ci et leurs équipements en parfait état et à jour des mises en conformité imposées par l'administration ou par la loi ou les règlements en vigueur jusqu'à son départ effectif.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties. Il pourra être effectué par huissier si l'une des Parties le souhaite et sera alors aux frais partagés pour moitié entre le Bailleur et le Preneur. Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur. Il en est de même en cas d'établissement d'un pré-état des lieux de sortie.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les Parties se tiendra au plus tard le jour de la libération des Locaux Loués.

§ 2 - Travaux de sortie

Si, au vu de l'état des lieux de sortie, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, ce dernier devra, dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coûts établis, au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tous prestataires de son choix, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées lesquelles ne seront prises en compte que si elles sont accompagnées de devis moins disants portant sur des prestations de qualité équivalente.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur et seront réputés acceptés par lui.

Le Preneur sera tenu de régler au Bailleur sans délai une indemnité forfaitaire correspondant au montant des travaux de remise en état.

Cette indemnité sera acquise au Bailleur, que celui-ci réalise ou non les travaux de remise en état pour quelque raison que ce soit.

En cas de contestation par le Preneur justifiée par des devis moins disants, les Parties feront leurs meilleurs efforts pour trouver un accord sur le montant de l'indemnité de remise en état, et à défaut, conviendront de s'en remettre au chiffrage qui sera effectué par un expert inscrit sur les listes des experts judiciaires – aux frais partagés entre les Parties - , qui sera, à défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, désigné en référé par le Président du Tribunal judiciaire des Locaux Loués ; les Parties s'en remettront à ce chiffrage renonçant à toute contestation.

En outre, si ces travaux imposent une immobilisation de l'Immeuble au-delà du terme du Bail, le Preneur supportera et réglera au Bailleur l'indemnité prévue à l'article 18 ci-après.

ARTICLE 14 - VISITE DES LOCAUX

§ 1 - Visite pendant le cours du Bail

Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant, son architecte ou Bureau d'Etude Technique et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile.

Il devra également laisser faire tous travaux jugés utiles en autorisant les ouvriers ayant à effectuer ces travaux à pénétrer dans les Locaux Loués.

§ 2 - Visite pendant la période de préavis

Le Preneur devra laisser visiter les locaux par le Bailleur, son représentant, ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du Bail pendant la période de préavis.

Si besoin est, il souffrira l'apposition d'écriteaux et d'affiches destinés à permettre la recherche d'un nouveau locataire aux emplacements convenant au Bailleur.

§ 3 Visite en cas de vente de l'Immeuble ou du local loué

Le Preneur devra à tout moment laisser visiter les locaux par le Bailleur, son représentant, ses techniciens ou d'éventuels acquéreurs en cas de vente de l'Immeuble ou du Local Loué. Si besoin est, le Bailleur pourra apposer à tout endroit de son choix, écriteaux, affiches, annonces, etc. destinés à permettre la recherche de l'acquéreur.

ARTICLE 15 – RISQUES, ASSURANCES ET RECOURS

15.1 - Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, dont les Locaux Loués et l'Immeuble sont dotés à la prise d'effet du Bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

Par ailleurs, le Preneur remboursera au Bailleur toutes primes d'assurance contractées par le Bailleur et la copropriété y compris l'assurance reconstruction et perte de loyers. A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de l'aménagement des Locaux Loués ou de son activité ainsi que de toutes modifications qui y seront apportées ultérieurement, et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

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

15.2 - Assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Il garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera, contre tous risques assurables et notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Il souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace à compter de l'entrée en jouissance des Locaux Loués.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au Bailleur à toute demande de sa part et en tout cas à chaque date anniversaire du Bail et pour la première fois, lors de la signature des présentes.

15.3 - Renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des Locaux Loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre accidentel couvert par les polices souscrites.

Le Preneur et le Bailleur s'engagent à dénoncer cette clause à leurs assureurs respectifs.

15.4 - Destruction des Locaux Loués

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code civil, il est convenu de ce qui suit.

En cas de destruction totale des Locaux Loués, ou de tout autre événement affectant les Locaux Loués ou une autre partie de l'Immeuble et rendant les Locaux Loués inexploitables en totalité, le Bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur ou du Preneur, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de destruction partielle ou de tout autre événement affectant les Locaux Loués ou même une autre partie de l'Immeuble et rendant inutilisable partie des Locaux Loués pendant une période n'excédant pas 6 mois suivant la remise par l'expert d'assurance du Bailleur de son rapport, le Bailleur aura seul le droit d'opter entre la poursuite du Bail ou sa résiliation sans indemnité de part et d'autre.

En cas de poursuite du Bail, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du Bail.

Les stipulations qui précèdent s'appliqueront quelle que soit la cause à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

ARTICLE 16 – CESSION

16.1 - Cession du Bail

Toute cession ou apport du présent Bail est interdite, sauf en totalité à l'acquéreur du fonds de commerce ou de l'entreprise du Preneur ou au bénéficiaire d'une opération d'apport ou de fusion, et en tout état de cause après agrément préalable du Bailleur qui devra être appelé à concourir à l'acte au minimum 15 jours à l'avance, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1216 du Code civil.

En cas de cession du fonds de commerce exploité par le Preneur, le Bailleur ne pourra refuser son agrément que pour des motifs légitimes et justifiés, tenant à la solvabilité du cessionnaire, ce dernier devant remplir les quatre conditions suivantes : une situation nette positive, un taux d'endettement (emprunts sur capitaux propres) inférieur à 50 %, un résultat d'exploitation positif et une marge brute d'autofinancement positive.

Toute cession ou apport consenti au mépris de l'alinéa précédent entraînerait la résiliation du présent Bail de plein droit.

En outre, le Preneur cédant ou apporteur sera garant et co-débiteur solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du paiement des loyers, indemnités d'occupation et accessoires et, plus généralement de l'exécution des clauses et conditions du Bail, pendant une durée de 3 ans à compter de la cession en application de l'article L145-16-2 du Code de commerce.

De même, tout cessionnaire ou bénéficiaire sera de plein droit garant et codébiteur solidairement avec le cédant ou l'apporteur du paiement de toute somme due au Bailleur en vertu du présent Bail ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et conditions de celui-ci.

Le Preneur dispense le Bailleur de lui fournir l'information sur le défaut de paiement par le Cessionnaire, par dérogation aux dispositions de l'article L145-16-1 du code de commerce

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation du droit de Bail sous quelque forme que ce soit notamment en cas d'apport à une société et devront impérativement être reproduites dans l'acte de cession, d'apport ou de fusion.

Dans tous les cas, la cession ou l'apport devra être conclu par acte authentique et le Preneur devra fournir au Bailleur, sans frais pour celui-ci, un original de l'acte de cession, d'apport ou de fusion, dans le mois de sa signature, tant contre le cessionnaire ou bénéficiaire que contre son cédant ou apporteur.

Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le Preneur s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le Bailleur étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des Parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice, à frais partagés par moitié entre Bailleur et Preneur. Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du Bail et de l'historique de la relation locative, l'état des lieux d'entrée avec le Preneur d'origine restant celui qui servira de référence à l'état des lieux de sortie.

16.2 – Droit de préemption

16.2.1 Droit de préemption urbain

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement et sous sa responsabilité, son projet de cession à la Commune de la situation de l'immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article 58 de la Loi du 2 août 2005.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce n'est qu'à l'expiration de ce délai de deux mois que le Preneur pourra purger le droit de préemption du Bailleur dans les conditions ci-après.

16.2.2 Droit de préemption du Bailleur

En cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption.

Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- l'énumération qualitative et évaluation du stock,
- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,
- toutes autres conditions de la vente projetée,
- et, pour le cas où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, le Preneur devra justifier de la purge de ce droit.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai stipulé pour permettre au Bailleur d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes des présentes,
- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale de l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues aux conditions du présent article,
- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues.

Le Bailleur aura la faculté, dans un délai de deux mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra substituer.

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

ARTICLE 17 - SOUS-LOCATION, LOCATION GERANCE, DOMICILIATION

Le Preneur ne pourra pas donner son fonds de commerce en location gérance ni se substituer, héberger ou domicilier un tiers dans les Locaux Loués, même à titre gratuit.

Toute sous-location totale ou partielle est interdite, le Preneur devant exploiter son activité dans les Locaux Loués personnellement. Le Preneur prend donc l'engagement de ne concéder la jouissance des Locaux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, gratuitement ou à titre onéreux.

Il est rappelé que les Locaux Loués sont indivisibles dans la commune intention des Parties.

En cas de sous-location autorisée par le Bailleur, le Preneur demeurera seul débiteur de la totalité des loyers, charges, taxes et accessoires et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Bail, de sorte que le Bailleur n'ait à connaître que le Preneur pour la totalité des Locaux Loués, le Bailleur n'entendant, en aucun cas, avoir un lien de droit avec les sous-locataires éventuels qui ne pourront se prévaloir d'aucun droit direct, tout ceci sans préjudice pour le Bailleur d'exiger du sous locataire le règlement du sous loyer et de ses accessoires directement entre ses mains en cas de défaillance du Preneur, ce que le Preneur accepte d'ores et déjà et fera accepter par ses sous-locataires.

Il est précisé en tant que de besoin que les charges et conditions générales du sous-bail devront être compatibles avec celles stipulées au Bail.

S'il est autorisé par le Bailleur, en aucun cas le sous-bail ne pourra être consenti pour une durée supérieure à celle restant à courir du Bail. Le sous-bail ne pourra pas d'avantage être conclu moyennant un loyer proportionnellement inférieur ou supérieur à celui du Bail.

Par ailleurs, le sous-bail autorisé par le Bailleur devra impérativement contenir :

- une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du Bail, l'expiration ou la résiliation du second, pour quelque cause que ce soit, entraînera de plein droit la résiliation du premier ;
- une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les Locaux Loués étant indivisibles dans la commune intention des Parties, il ne pourra invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur

Le sous-bail devra reproduire l'intégralité du présent article.

Le Preneur devra remettre au Bailleur qui aura été appelé à concourir à l'acte 15 jours à l'avance une copie du contrat de sous-location.

A défaut de respecter les prescriptions prévues au présent article, la sous-location sera réputée irrégulière, le Bailleur pouvant de ce chef mettre en œuvre la clause résolutoire.

ARTICLE 18 - OCCUPATION OU IMMOBILISATION DES LOCAUX LOUES APRES CESSATION OU RESILIATION DU BAIL

Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail, les Locaux Loués ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, libres de toute occupation et de tout encombrement, l'indemnité d'occupation journalière due par le Preneur ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution, sera égale au dernier loyer journalier en principal majoré de 50 % et augmentée des charges et accessoires dus en vertu du présent Bail et de la T.V.A. au taux en vigueur.

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des Locaux Loués en état conformément au présent Bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ.

De plus, en pareil cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire irréductible et les frais de procédure seront à la charge du Preneur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 19 - MODIFICATIONS JURIDIQUES

La qualité des Parties en présence étant une condition déterminante du Bail, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute modification juridique significative dans les meilleurs délais, notamment les changements statutaires (modification de la dénomination, forme et siège social), opération de fusion-acquisition, d'apport d'actif, TUP ou la mise en œuvre d'une procédure collective à son encontre.

En cas de co-preneurs par l'effet du présent Bail ou de décès du Preneur, l'obligation des co-preneurs ou héritiers sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et de ses accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du présent Bail.

Les héritiers supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue par l'article 877 du Code civil.

ARTICLE 20 – INSCRIPTIONS

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les quinze jours de l'inscription.

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'une somme quelconque due en vertu du présent Bail, qu'il s'agisse de loyers, charges, taxes, pénalité, frais de poursuites ou de recouvrement (y compris les frais d'huissier dont le droit proportionnel perçu par celui-ci), d'arriérés de loyer, de rappels de loyer ou de compléments de dépôt de garantie, du fait d'une révision, d'une indexation ou consécutifs au renouvellement amiable ou judiciaire du Bail, d'indemnité d'occupation, d'honoraires de rédaction d'acte du présent Bail, de ses renouvellements ou de ses avenants ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du Bail, et après un commandement de payer ou d'exécuter resté un mois sans effet, le présent Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

Le Juge des Référé sera compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du Preneur et le condamner par provision à l'indemnité d'occupation prévue à l'article 18 ci-dessus, le tout sous réserve des autres clauses prévues au présent Bail et de tous autres dommages et intérêts.

Dans le cas où le Preneur obtiendrait du juge des délais de grâce pour le règlement d'arriérés de loyers, charges ou autres accessoires, il est dès à présent convenu que la clause résolutoire sera irrévocablement acquise, si bon semble au Bailleur, non seulement en cas de non-respect d'une échéance, mais encore en cas de non-paiement de loyers, charges et accessoires courants pendant le cours des délais ainsi obtenus, et ce sans qu'il soit besoin pour le Bailleur de lui adresser une quelconque mise en demeure préalable, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent Bail.

ARTICLE 22 - CONDITIONS RESOLUTOIRES OU SUSPENSIVES

Si les Conditions Particulières ci-après énoncées comportent une ou plusieurs conditions suspensives ou résolutoires, celles-ci seront régies par les stipulations générales suivantes.

22.1 - En cas de conditions suspensives, le Bail ne prendra effet que sous réserve et à la date de la réalisation, dans le délai convenu, de la dernière d'entre elles, ou de la renonciation expresse, dans le même délai, à tout ou partie des conditions par la Partie dans l'intérêt exclusif de laquelle elles auraient été stipulées.

A défaut de réalisation de tout ou partie des conditions, sauf renonciation par la Partie bénéficiaire comme il est précisé à l'alinéa précédent, le Bail sera rétroactivement réputé nul et de nul effet.

22.2 - En cas de conditions résolutoires, le Bail sera de plein droit résolu à l'expiration du délai dans lequel elles devaient s'accomplir, et l'expulsion du Preneur pourra être poursuivie sur simple recours au Président du Tribunal judiciaire compétent statuant en référé, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 23 – IMPREVISION

Les Parties conviennent expressément et en toute connaissance de cause de renoncer à se prévaloir des dispositions supplétives de l'article 1195 du Code civil pour remettre en cause les conditions du Bail, de sorte (i) qu'elles renoncent à se prévaloir d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Bail qui rendrait son exécution excessivement onéreuse et (ii) qu'elles acceptent d'en assumer le risque.

ARTICLE 24 - ASSUJETTISSEMENT A LA TVA

Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie, ce qui est accepté par le Preneur. Cette taxe sera à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE TERRITORIALE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués et le Bailleur en son siège.

Pour tout litige survenant dans l'interprétation comme au titre de l'exécution du présent Bail, les Parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux du lieu des Locaux Loués.

ARTICLE 26 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément. A ce titre, le Preneur sera redevable du paiement des honoraires de rédaction d'acte dont le montant est fixé aux Conditions Particulières ; ils seront facturés et payables par le Preneur concomitamment à la facturation des premiers loyers et charges.

ARTICLE 27 – INFORMATION SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

1. Pour la signature du Bail et pour les besoins de son exécution, chacune des Parties peut être amenée à recevoir, à avoir accès et/ou à manipuler des données à caractère personnel qui sont protégées par la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel au sens de la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (les "**Données Personnelles**").

Dans le cadre de l'exécution du Bail, la Partie qui dispose d'un accès à des Données n'effectuera de tels accès et/ou traitements que dans la mesure nécessaire aux finalités et à l'exécution du Bail. Les Données ne pourront faire l'objet, de la part de cette Partie ou de toute personne agissant sur les instructions de celle-ci, d'aucune opération autre que celles-ci-dessus, ou strictement nécessaire au respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales ou sociales de cette Partie.

En conséquence, chaque Partie s'engage à se conformer strictement pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, à toute réglementation actuellement applicable ou qui deviendrait applicable en matière de protection des Données Personnelles, en ce compris le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 et la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (la « **Réglementation des Données Personnelles** »).

Chaque Partie demeure seule responsable des traitements de Données Personnelles dont elle détermine les moyens et les finalités et s'engage à l'égard de l'autre Partie à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation des Données Personnelles. Chaque Partie sera seule responsable des conséquences d'une violation de la Réglementation des Données Personnelles pour les Données Personnelles dont elle assure le traitement, auprès des personnes concernées, des autorités de contrôle et de tout tiers, résultant d'un manquement à ses obligations.

Chacune des Parties assure qu'elle mettra en place les mesures techniques et organisationnelles propres à la protection des Données conformément aux Réglementations Applicables afin de garantir la sécurité, la confidentialité et l'intégrité, la disponibilité et la traçabilité des Données.

En conséquence, chacune des Parties s'engage à :

- informer les personnes concernées pour les Données qu'elle collecte et traite,
- ne traiter les Données que pour les traitements dont elle a la charge et ne conserver et/ou traiter ces Données que pour la stricte exécution du Contrat ou de ses finalités et pas au-delà de la durée nécessaire à son exécution,
- ne pas divulguer sauf accord préalable de l'autre Partie ou tel que prévu par les présentes, détruire, corrompre, détourner des Données,
- ne transférer les Données que dans les conditions ci-après au paragraphe 3.

2. Le Bailleur déclare que pour les finalités du présent contrat, des traitements sont réalisés par un Administrateur de Biens pour son compte et font également l'objet d'autres traitements par ce dernier, sous sa responsabilité, pour les besoins de l'exécution de son mandat d'administration de biens.

Par ailleurs, les Données Personnelles peuvent également faire l'objet de traitements par des prestataires de services notamment pour les informations relatives à l'amiante, à la valorisation de l'Immeuble ou à son utilisation (vidéo surveillance, contrôle d'accès), lesquels prestataires peuvent pour les besoins de l'exécution de leurs contrats, effectuer également des Traitements de Données Personnelles sous leur responsabilité, étant ici précisé que tout tiers amené à avoir accès et/ou traiter des Données Personnelles pour les finalités susvisées s'engage à se conformer à la Réglementation des Données Personnelles, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

Les Parties s'engagent à ne traiter les Données Personnelles que pour les traitements dont elle a la charge et ne conserver et/ou traiter ces Données Personnelles que pour la stricte exécution du Bail et ou de ses finalités et pas au-delà de la durée nécessaire à son exécution et ses finalités.

En conséquence, à l'expiration de la durée nécessaire à l'exécution du Bail, chaque Partie cessera tout traitement des informations et Données Personnelles de l'autre Partie et s'engage à détruire, dans un délai raisonnable, toutes les Données Personnelles, dossiers ou fichiers comportant des Données Personnelles, communiqués par l'autre Partie ou collectés au cours de l'exécution du Bail et encore en sa possession, sous réserve du respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales et sociales qui lui incombent.

Les Données Personnelles collectées pourront également être conservées pour l'exécution et la mise en œuvre de toute action en justice ou d'un accord transactionnel.

3. Les Parties conviennent que les Données Personnelles ne pourront faire l'objet de transfert à destination d'un tiers, que ce soit directement ou indirectement, sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie.

Toutefois chacune des Parties pourra transférer les Données Personnelles aux tiers, directement ou indirectement sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie, lorsque l'accès aux Données Personnelles par

lesdits tiers, est nécessaire aux finalités susvisées ou à l'exécution du Bail. Dans cette hypothèse, ledit transfert ne pourra intervenir que dans le strict respect des Réglementations Applicables et de ses finalités.

Les Parties conviennent que, si l'une des Parties souhaitait transférer les Données directement ou indirectement hors de l'Union européenne ou si une sous-traitance envisagée par l'une d'entre elles donnait lieu à des flux transfrontières de Données hors de l'Union Européenne ou dans un pays n'assurant pas un niveau de protection adéquat au sens de la Réglementation Applicable, alors ce transfert ne pourrait intervenir que dans les conditions visées ci avant et après obtention des autorisations requises auprès des Autorités de Contrôle concernées.

Chaque Partie remplit ses obligations au titre du présent article à ses propres frais.

Les personnes concernées par un traitement de Données Personnelles par le Bailleur peuvent contacter le délégué à la protection des données (DPO) du Bailleur par email à : dpo@la-francaise.com ou par courrier postal à l'adresse suivante: Le délégué à la protection des données Groupe La Française 128 boulevard Raspail 75006 PARIS. Les données sont traitées conformément à notre politique de confidentialité disponible sur le site internet : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite>.

ARTICLE 28 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le Bail pourra être signé via un procédé de signature électronique sécurisée, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

A cet effet, les Parties ont accepté de conférer mandat à la société tiers opérateurs d'une plateforme en ligne YOUSIGN aux fins de recueillir leur signature et de conserver le présent Bail sur support électronique.

Les Parties déclarent que le présent Bail sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil, et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

A l'issue du procédé de signature électronique, les Parties recevront un lien sécurisé leur permettant de disposer ou d'avoir accès à l'original du présent acte en format PDF conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.

CONDITIONS PARTICULIERES

PREAMBULE

• INFORMATION ET NEGOCIATION

Le Preneur reconnaît avoir été en mesure de discuter et de négocier l'ensemble des conditions générales et particulières du Bail, avec l'assistance de tous conseils qu'il a été libre de s'adjoindre.

Le Preneur a pu solliciter toutes informations utiles tant techniques que juridiques, sur les Locaux Loués et l'Immeuble dont ils dépendent ainsi que sur les équipements communs et privatifs en place.

Le Preneur déclare qu'il a été répondu de façon satisfaisante à l'ensemble de ses questions de sorte qu'il a en sa possession l'ensemble des éléments nécessaires à la conclusion du Bail.

En tout état de cause, les Parties reconnaissent que le Bail a été conclu de gré à gré et ne saurait en aucun cas s'analyser en un contrat d'adhésion au sens des dispositions de l'article 1110 alinéa 2 du Code civil compte tenu des négociations dont il a fait l'objet. Le Preneur ne pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1171 du Code civil, ce qu'il reconnaît et accepte.

ARTICLE 29 - DESIGNATION

Les Locaux Loués désignés aux termes des présentes les « Locaux Loués » se composent en :

Immeuble : **ZAC de la croix blanche**
3 rue des hirondelles
91700 SAINT GENEVIEVE DES BOIS

Statut : **pleine propriété**

Surface indicative quote-part de parties communes incluse : **1.051,62 m² environ se décomposant comme suit :**

- **401 m² environ correspondant au lot n°1 situé au rez-de-chaussée,**
- **650,52 m² environ correspondant au lot n°2 situé au rez-de-chaussée.**

étant précisé que la totalité de ladite surface est considérée comme surface de vente pour le calcul du loyer de renouvellement, quels que soient les aménagements du Preneur ou son usage effectif des Locaux Loués.

Parkings: **Jouissance de l'aire aménagée correspondant au lot P d'une surface de 24 m² environ au droit du bâtiment.**

Adresse de quittance :

ZAC de la croix blanche
3 rue des hirondelles
91700 SAINT GENEVIEVE DES BOIS

ARTICLE 30 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES / ENSEIGNE

Les Locaux Loués sont destinés, à l'usage exclusif de commerce, pour l'activité ci-après à l'exclusion de toute autre utilisation :

vente au détail de tout article de puériculture et de périnatalité à titre principal,
vente de décoration, de jouets, d'ameublement et de textile pour l'enfant et futures mamans à titre accessoire,

Sous l'enseigne : « BEBE 9 »

Le Preneur qui occupe déjà les Locaux Loués au titre du Bail du 27 octobre 2010 déclare que les Locaux Loués objets des présentes sont classés Etablissement Recevant du Public (ERP) 5^{ème} catégorie Type M, et que ce classement est conforme à l'activité qu'il exerce dans lesdits locaux. Dans l'hypothèse où l'activité du Preneur nécessiterait une modification de ce classement ERP, le Preneur s'engage à effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, tous les travaux nécessaires à ce classement en suivant la procédure prévue à l'article 13.1, et à

obtenir les autorisations nécessaires, le cas échéant. Le Preneur maintiendra alors les exigences nécessaires à la délivrance de ces autorisations durant toute la durée du Bail.

En tout état de cause, la validité du Bail ne pourra être remise en cause et la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être recherchée dans l'hypothèse d'un refus, de la soumission à des prescriptions complémentaires ou d'une impossibilité, quelles qu'en soient les conséquences notamment financières.

ARTICLE 31 – DUREE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de douze années entières et consécutives qui commencera à courir le 1^{er} janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2033 dont une période ferme de 6 (six) ans, sans faculté pour le Preneur de délivrer congé.

En effet, ce dernier renonce expressément par les présentes à la faculté de résiliation pour le terme de la première période triennale, soit pour le 31 décembre 2024.

Le Preneur aura la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire délivré avec un préavis de six (6) mois, à l'issue de cette période ferme, soit au plus tôt pour le terme de la deuxième période triennale, soit pour le 31 décembre 2027, pour le terme de la troisième période triennale, soit pour le 31 décembre 2030, puis pour le terme de la quatrième période triennale, soit pour le 31 décembre 2033.

Le Preneur déclare par les présentes qu'il entend donner congé par acte extra judiciaire et qu'il renonce à sa faculté de délivrer congé par lettre recommandée avec accusé de réception R/AR, tout congé délivré par ce moyen étant dans la commune intention des Parties nul et de nul effet.

ARTICLE 32 – LOYER

L'ensemble des clauses et conditions du présent bail, dont le seul objet est la location de l'immeuble et, au plan économique, la fourniture d'un unique service, la mise à disposition des locaux, a fait l'objet de négociations globales indissociables entre les parties, qui sont notamment convenues des conditions financières suivantes :

1- Loyer initial

Le loyer annuel est fixé en principal à **200.000 euros HT/HC** (deux cent mille euros hors taxes, hors charges), T.V.A. en sus.

2- Franchise

Le Bailleur accorde en outre au Preneur une franchise de 2 (deux) mois de loyer HT/HC applicable sur le loyer, pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 28 février 2022.

Il est précisé que la franchise de loyer constitue une simple réduction de loyer accordée à titre commercial et purement exceptionnel. Aussi, les charges, taxes et accessoires resteront dus par le Preneur pendant ladite période de franchise octroyée.

Le premier paiement interviendra le 1^{er} mars 2022 pour le loyer et le 1^{er} janvier 2022 pour les charges, taxes et accessoires.

Le cas échéant, pour la période comprise entre les dates susvisées et la fin du trimestre en cours, il y aura lieu à l'établissement d'un prorata.

ARTICLE 33 - INDEXATION DU LOYER

Indice de référence : Dernier indice des Loyers des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail.

ARTICLE 34 - DEPOT DE GARANTIE

Par dérogation à l'article 10 des Conditions Générales des présentes, le dépôt de garantie au titre des présentes, s'élève au quart du loyer annuel HT, soit à la somme de 50.000 euros (cinquante mille euros).

D'un commun accord entre les parties, le dépôt de garantie versé par le Preneur dans le cadre du bail du 27 octobre 2010 d'un montant de 51.601,72 euros (cinquante-et-un mille six cent un euros et soixante-douze centimes), est conservé par le Bailleur pour valoir dépôt de garantie au titre du présent bail.

Aussi, le différentiel, soit un montant de 1.601,72 euros (mille six cent un euros et soixante-douze centimes) sera remboursé au Preneur sous forme d'avoir à valoir sur les prochaines factures.

ARTICLE 35 – GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE COMPLEMENTAIRE

En complément du dépôt de garantie, le Preneur (le « Cautionné ») remettra au Bailleur (le « Bénéficiaire » de la garantie), au plus tard dans les 30 jours de la signature des présentes, une garantie autonome à première demande émanant d'un établissement financier notoirement solvable ayant son siège en France selon modèle ci-joint (**Annexe 35**) représentant 3 (trois) mois de loyer toutes taxes comprises, soit d'un montant de 60.000 euros (soixante mille euros), dont le montant sera indexé annuellement à la date anniversaire du Bail proportionnellement aux variations de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE, base 100 au 1^{er} trimestre 2008.

Cette garantie prendra effet à la date d'entrée en vigueur du présent Bail, soit le 1^{er} janvier 2022, pour une durée équivalente à celui-ci, majorée de 6 mois, cette durée correspondant à la période de garantie.

Il est précisé que le Garant restera tenu envers toute personne morale nouvelle venant aux droits du Bénéficiaire pour quelque motif que ce soit (fusion, transmission universelle de patrimoine, transfert de propriété de l'immeuble loué, novation etc.) et la garantie poursuivra dans ce cas ses effets, y compris pour les dettes nées et/ou exigibles postérieurement à ce changement.

En l'attente de la remise de la caution bancaire solidaire, le Preneur remettra au Bailleur, à la signature des présentes, un chèque correspondant à 3 (trois) mois de loyer toutes taxes comprises, soit d'un montant de 60.000 euros (soixante mille euros), qui lui sera restitué dès réception de la garantie précitée.

A défaut de réception de ladite garantie dans le délai susvisé, le chèque sera mis à l'encaissement et son montant conservé par le Bailleur pendant toute l'occupation du Preneur.

Six mois avant le terme de la garantie remise, le Preneur remettra au Bailleur une nouvelle garantie autonome à première demande émanant d'un établissement financier notoirement solvable ayant son siège en France portant sur un montant équivalent à 3 (trois) mois de loyer toutes taxes comprises, conforme au modèle annexé et valable pendant une nouvelle durée de neuf ans et six mois de sorte que le Bailleur puisse détenir une garantie effective pendant toute la durée de la jouissance du Preneur à peine de résiliation du Bail, dans les conditions de l'article 21, et si bon semble au Bailleur

ARTICLE 36 - CAUTION SOLIDAIRE COMPLEMENTAIRE

En complément du dépôt de garantie, le Preneur (le « Cautionné ») remettra au Bailleur (le « Bénéficiaire » de la garantie), au plus tard dans les 30 jours de la signature des présentes, une caution solidaire selon modèle ci-joint (**Annexe 36.1**) émanant de Monsieur Laurent NIZARD né le 02 septembre 1972 à PARIS 19 demeurant à MARNE-LA-COQUETTE (92430) – 25, avenue du Bois selon attestation de propriété ci-jointe (**Annexe 36.2**), représentant 3 (trois) mois de loyer toutes taxes comprises, soit d'un montant de 60.000 euros (soixante mille euros), dont le montant sera indexé annuellement à la date anniversaire du Bail proportionnellement aux variations de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE, base 100 au 1^{er} trimestre 2008.

Ce cautionnement prendra effet à la date d'entrée en vigueur du présent Bail pour une durée équivalente à celui-ci, majorée de 6 mois, cette durée correspondant à la période de garantie.

Cette garantie continuera de produire ses effets tant (i) dans l'hypothèse où, pour quel que motif que ce soit (fusion, transmission universelle de patrimoine, transfert de propriété de l'immeuble loué, etc.), une nouvelle personne morale viendrait au droit du Bénéficiaire ou au droit du Preneur que (ii) pour toute cause entraînant l'extinction de la personnalité juridique du Preneur (dissolution, redressement ou liquidation judiciaire ou tout autre situation analogue) ou encore (iii) en cas de modification de la forme juridique du Preneur. Dans tous ces cas, la garantie poursuivra ses effets, y compris pour les dettes nées et/ou exigibles postérieurement à ce changement.

Six mois avant le terme de la garantie remise, le Preneur remettra au Bailleur une nouvelle caution solidaire émanant de Monsieur Laurent NIZARD né le 02 septembre 1972 à PARIS 19 demeurant à MARNE-LA-COQUETTE (92430) – 25, avenue du Bois, représentant 3 (trois) mois de loyer toutes taxes comprises, conforme au modèle annexé et valable pendant une nouvelle durée de neuf ans et six mois de sorte que le Bailleur puisse

détenir une garantie effective pendant toute la durée de la jouissance du Preneur à peine de résiliation du Bail, dans les conditions de l'article 21, et si bon semble au Bailleur.

ARTICLE 37 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux articles L.125-5 à L.125-7 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur de ce que les Locaux Loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par décret en Conseil d'Etat et des risques éventuellement encourus en conséquence.

Par conséquent, un état des risques et pollutions aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués, ainsi que l'ensemble des documents mentionnés à l'article R. 125-24 du Code de l'environnement, sont annexés aux présentes (**Annexe 37.1**).

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, depuis qu'il est propriétaire des Locaux Loués, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques visés à l'article L125-8 du Code des assurances.

Le Preneur, connaissance prise de cette situation déclare faire son affaire personnelle des conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le Bailleur.

Pour l'information du Preneur, est annexé aux présentes un Diagnostic de Performance Energétique, établi le 9 mai 2011 par la Société SINTEO conformément aux dispositions de l'article R134-5 du code de la construction et de l'habitation (**Annexe 37.2**).

ARTICLE 38 – FRAIS DE REDACTION D'ACTE

Les frais de rédaction du présent acte s'élèvent à un montant de 2.000 euros HT (deux mille euros hors taxes) soit 2.400 euros TTC (deux mille quatre cents euros toutes taxes comprises).

ARTICLE 39 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent bail est consenti sous les conditions suspensives de la conclusion d'un avenant de résiliation amiable anticipée du bail en date du 27/10/10 à intervenir entre la Société SELECTINVEST 1 et la Société BN91 portant sur les lots de l'immeuble objet des présentes, et dont la signature devra intervenir concomitamment à la signature des présentes.

Si cette condition n'était pas réalisée, les présentes deviendraient caduques de plein droit sans formalité et sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 40 – AMIANTE

Comme précisé à l'article 13.6 des conditions particulières, le Preneur désigne au Bailleur comme représentant sur l'ensemble des sujets concernant la présence d'amiante dans les Locaux Loués et l'Immeuble, Monsieur Laurent NIZARD, Gérant, laurent.nizard@bebe9.net.

Il est précisé que le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le rapport de diagnostic amiante établi le 14 juin 2017 par la Société GEXPERTISE, les recommandations générales de sécurité et la fiche récapitulative établies le 20 juin 2017 par la Société D2P conformément au décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié par les décrets n° 97-855 du 12 septembre 1997, n° 2001-840 du 13 septembre 2001, n° 2002-839 du 3 mai 2002 et n° 2011-629 du 3 juin 2011, ainsi que l'attestation sur l'honneur, qui sont annexés aux présentes, lesquels ne révèlent aucune présence d'amiante dans les locaux loués.

ARTICLE 41 – INFORMATION SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Comme précisé à l'article 27 des conditions générales, les personnes concernées par un traitement de Données Personnelles par le Preneur peuvent contacter le délégué à la protection des données (DPO) du Preneur par email à laurent.nizard@bebe9.net.

ARTICLE 42 – MODIFICATIONS AUX CONDITIONS GENERALES DU BAIL

ARTICLE 2 – ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET ETAT DE DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES

2.1 – Etat des lieux d'entrée

Il est précisé à cet article que d'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'état des lieux d'entrée dressé au titre des présentes vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur de l'historique de la relation locative et plus particulièrement de l'état des lieux d'entrée dressé le 4 novembre 2010 au titre du bail commercial en date du 27 octobre 2011 et qui sera conservé pour servir de référence à l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 6 - INDEXATION DU LOYER

Le 2^{ème} alinéa de cet article devient :

« Toutefois, il est expressément convenu entre les parties qu'à titre exceptionnel, l'indexation ne s'appliquera pas pendant les deux premières années du Bail.

La première indexation s'effectuera donc à compter de la 3^{ème} année du Bail, soit à compter du 1^{er} avril 2023, en prenant le montant du loyer annuel fixé à l'article 32.1 ci-dessus, et en lui appliquant pour indice de base le dernier indice ILC paru à la date anniversaire du Bail en année 2, soit le dernier indice ILC paru au 1^{er} avril 2022 et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante. »

ARTICLE 16 - CESSION

Il est ajouté l'alinéa suivant après le 1^{er} alinéa de cet article :

« En cas de cession du droit au bail, l'indemnité de déspecialisation ne pourra être supérieure à la différence entre le prix de cession et les agencements non amortis par le Preneur et ne pourra être inférieure à 10% du prix de cession.

Il est ici précisé que cette clause est consentie intuitu personae en considération de la Société BN91 de sorte qu'elle ne s'appliquera pas aux cessionnaires successifs. »

Fait à _____ le _____

Fait le 25/01/2022

Fait le 25/01/2022

Laurent NIZARD

Loïc JARDIN

Signé par Laurent NIZARD

✓ Signé et certifié par yousign

Signé par Loïc JARDIN

✓ Signé et certifié par yousign

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

Annexes :

- | | |
|--------|--|
| 0. | Plans |
| 2 | Etat des lieux d'entrée du 04/11/2010 |
| 8.1.1 | Etat des charges, taxes, redevances et accessoires incluant leur répartition entre Preneur et Bailleur |
| 13.4.5 | Etats récapitulatif et prévisionnel des travaux |
| 13.6 | Diagnostic Technique Amiante et autres documents relatifs à l'amiante |
| 13.7.2 | Pouvoir Décret Tertiaire |
| 35 | Modèle de GAPD |
| 36.1 | Modèle caution solidaire |
| 36.2. | Attestation de propriété |

37.1 Etat des risques et pollutions incluant une information sur les sinistres
37.2 DPE