
BAIL COMMERCIAL
(C. COM., ART. L.145-1 et suivants
et R. 145-1 et suivants)

26 rue des Remparts à Bordeaux (33000)
(parcelle cadastrée section KH n°96)

Table des matières

1)	OBJET - DESIGNATION DES LOCAUX DONNES A BAIL	9
a)	Clause générale	9
b)	Servitudes.....	10
2)	DESTINATION DES LOCAUX LOUES.....	10
3)	ABSENCE D'EXCLUSIVITE	11
4)	DUREE – PRISE D'EFFET – CONGE	11
5)	ETAT DES LIEUX.....	11
6)	LOYER.....	12
a)	Principe, montant et modalités de paiement du loyer <i>stricto-sensu</i>	12
b)	Règlement des provisions sur charges – règlement des taxes, impositions et redevances.....	12
c)	Régime fiscal : T.V.A.....	14
7)	Franchise de loyer.....	14
8)	PRINCIPE DE FIXATION DU LOYER RENOUVELE	14
9)	INDEXATION DU LOYER	15
10)	CHARGES, TAXES, IMPOSITIONS ET REDEVANCES	15
a)	Charges et impôts incombant directement au Preneur (« charges propres au Preneur »).....	16
b)	Charges et accessoires afférents aux Locaux Loués et à l'Immeuble.....	16
11)	GARANTIES.....	17
a)	Dépôt de garantie	17
12)	PENALITES ET INTERETS DE RETARD	18
13)	CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION	19
a)	Activité du Preneur, respect de la destination contractuelle et garnissement des Lieux Loués	19
b)	Conditions de jouissance des Lieux Loués et de l'Immeuble.....	19
c)	Relation avec les tiers – Voisinage	20
d)	Visite des Locaux Loués.....	21
e)	Sécurité – Gardiennage – incidents	21
14)	RESPECT DE LA REGLEMENTATION	21
15)	ENSEIGNE – PUBLICITE EXTERIEURE – SIGNALÉTIQUE.....	22
a)	Enseigne et publicité extérieure	22
b)	Signalétique dans l'Immeuble	22
16)	TRAVAUX - ENTRETIEN ET REPARATIONS	23

a)	Clause générale	23
b)	Travaux du Preneur en cours de Bail ou de ses renouvellements.....	23
c)	Entretien, réparations et autres.....	24
d)	Travaux du Preneur à la prise d'effet du bail.....	25
e)	Travaux du Bailleur et/ou des tiers	25
17)	EXPLOITATION PERSONNELLE DES LIEUX LOUES	26
a)	Sous-location	26
b)	Mise à disposition	26
c)	Domiciliation et location gérance	26
18)	CESSION.....	26
19)	ASSURANCES	27
a)	Assurances du Bailleur	27
b)	Assurances du Preneur.....	28
c)	Renonciation à recours.....	29
20)	PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	29
21)	INFORMATION DU PRENEUR QUANT AUX TRAVAUX	30
22)	RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	30
23)	DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES	31
24)	CLAUSE RESOLUTOIRE	32
25)	DIAGNOSTICS ET ETATS	33
a)	Etat des risques	33
b)	Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E)	33
c)	Diagnostic Technique Amiante (D.T.A).....	33
26)	VENTE DES LOCAUX LOUÉS	34
27)	SOLIDARITE.....	34
28)	DROIT DE PREFERENCE LEGAL.....	34
29)	PACTE DE PREFERENCE	34
30)	TOLERANCES	34
31)	EXPROPRIATION.....	35
32)	COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE – FRAIS.....	35
33)	FRAIS – ENREGISTREMENT – CHANGEMENT DE STATUT JURIDIQUE.....	35
34)	DONNES PERSONNELLES	35
35)	SIGNATURE ELECTRONIQUE	36

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société dénommée « SOREL », société civile immobilière, au capital de 1 000 euros, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 831 850 102, dont le siège social est situé à Bordeaux (33000), 4 rue du Château Trompette, représentée par son gérant en exercice, **Monsieur TOLEDANO Armand-Eric**, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée le "**Bailleur**",

D'UNE PART,

ET

La société dénommée « NEW ANDRE », société par actions simplifiée, au capital de 15 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 952 253 151, dont le siège social est situé 6B rue Chaudron à PARIS (10^e), représentée par son président en exercice, **Monsieur REDJAL Karim**, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée le "**Preneur**",

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés chacun une "**Partie**" et ensemble les "**Parties**".

PREALABLEMENT AU BAIL COMMERCIAL OBJET DES PRESENTES, IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIIT :

EXPOSE PREALABLE

A. Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Audrey DAMBIER, notaire à Bordeaux, en date du 21 septembre 2017, le Bailleur est devenu propriétaire :

- d'un local d'une surface d'environ 57 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble situé au n° 26 rue des remparts et 27 rue de Ruat à BORDEAUX (33000) sur les parcelles cadastrées section KH n° 95 et 96 et constituant le lot de copropriété n° 3 ;
- d'un local d'une surface d'environ 59 m² situé au premier sous-sol de l'immeuble situé au n° 26 rue des remparts et 27 rue de Ruat à BORDEAUX (33000) sur les parcelles cadastrées section KH n° 95 et 96 et constituant le lot de copropriété n° 2 ;

(Annexe n°1)

B. Selon acte sous seing privé en date du 13 janvier 2025 annexé au présent bail (**Annexe n°2**), le Preneur a formulé une offre au Bailleur, par l'intermédiaire de l'Agence CUSHMAN & WAKEFIELD, pour la prise d'un bail commercial d'une durée de neuf années sur les lots n° 2 et 3 sis 26 rue des remparts à Bordeaux (33000) moyennant le paiement d'un loyer annuel de 60 000 euros hors taxes et hors charges aux fins d'y exercer une activité de « *vente de chaussures essentiellement à la Marque ANDRE et Maison ANDRE* ».

Aux termes de son offre, le Preneur sollicite une franchise sur les 2 mois hors taxes et hors charges et propose un dépôt de garantie égal à 2 mois de loyer hors taxes et hors charges.

C. Après discussions, les Parties ont décidé de conclure le présent bail commercial (ci-après dénommé le « **Bail** ») portant sur les locaux ci-après visés à l'article 1 du présent Bail (les ci-après dénommés, « **les Locaux Loués** » ou « **les Lieux Loués** »). Les Lieux Loués peuvent être inclus dans un Immeuble, dont le régime juridique est précisé dans le corps du Bail (ci-après dénommé « **l'Immeuble** »).

D. Le présent bail est conclu dans les conditions des présentes, conformément aux articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-38 et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce et de celles du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non encore codifiées (et/ou tout autre texte subséquent) du Code de commerce portant statut des baux commerciaux.

E. Dans le cadre de la présente relation locative, Bailleur et Preneur déclarent qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens. Par ailleurs, ils déclarent qu'ils ne sont pas en état de cessation des paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation de biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou autres. Par ailleurs, les Parties déclarent

que les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de la société représentée sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code civil comme étant utiles à la réalisation de son objet tel que défini par ses statuts.

- F. Le présent bail s'imposera à compter de sa prise d'effet, sur tout acte, échange ou accord antérieurement conclu pour les locaux désignés ci-dessous. Les parties ont négocié ce contrat de manière contradictoire, équilibrée et de bonne foi, conformément à l'article 1104 du Code civil. Le Preneur confirme avoir reçu une information complète quant aux modalités et aux caractéristiques du présent acte, déclarant que le Bailleur a parfaitement rempli son devoir d'information au titre des articles 1112-1 nouveau et suivants du Code civil. Conformément à l'article 1171 du Code civil, le présent contrat de bail est un contrat de gré à gré et ne saurait être qualifié de contrat d'adhésion.
- G. Les Parties entendent renoncer à l'application de l'article 1195 du Code civil relatif à l'imprévision. Les Parties assument respectivement, dès à présent, un changement de circonstances imprévisible.
- H. Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219 et 1220 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, même en cas d'inexécution par l'autre Partie, et quelle que soit la gravité de cette inexécution. Chaque Partie conservant cependant la faculté d'introduire une action judiciaire à l'encontre de son cocontractant sur le fondement de l'exception d'inexécution ou d'invoquer ce même fondement à l'occasion d'une action judiciaire introduite par l'autre Partie.
- I. Les Parties déclarent qu'aucune des stipulations du Bail limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations ne prive de leur substance les obligations essentielles du Bail. Il est expressément stipulé que l'ensemble des clauses et conditions du présent Bail seront applicables tant pendant la durée dudit Bail que de ses éventuels renouvellements ou tacites prolongations.

Si une disposition du présent bail ou de ses annexes devait être contraire à une disposition d'ordre public à laquelle il n'est pas ou ne peut pas être dérogé, seule la disposition concernée serait atteinte, à l'exclusion de toute autre. Chacune des dispositions du présent bail et des annexes est individuelle, autonome et indépendante. Les parties précisent par ailleurs qu'en cas de modification jurisprudentielle, législative ou réglementaire d'application immédiate, elles s'engagent à modifier ensemble, de bonne foi, les stipulations qui pourraient être concernées.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

1) OBJET - DESIGNATION DES LOCAUX DONNES A BAIL

a) Clause générale

Le Bailleur donne à bail les Lieux Loués, à compter de la date stipulée à l'article 5 ci-après, dans les conditions définies par le présent Bail, au Preneur qui accepte.

Les Lieux Loués sont désignés comme suit :

Les Lieux Loués, objets des présentes, sont situés au sein d'un immeuble situé au n° 26 rue des Remparts et 27 rue de Ruat à BORDEAUX (33000) sur les parcelles cadastrées section KH n° 95 et 96 soumis au régime de la copropriété.

Les Lieux Loués se composent :

- d'un local d'une surface d'environ 57 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble susmentionné côté rue des remparts et constituant le lot de copropriété n° 3 dont la quote-part de partie commune est égale à 101/1 000èmes ;
- d'un local d'une surface d'environ 40 m² situé au premier sous-sol de l'immeuble susmentionné côté rue des remparts et constituant une partie du lot de copropriété n° 2 dont la quote-part de partie commune est égale à 52/1 000èmes ;

Il est ici précisé que le Preneur a pris connaissance, préalablement à la conclusion du présent Bail, du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division établi au terme d'un acte reçu par Maître LANCON, notaire à Bordeaux, le 12 novembre 1996 publié au service de la publicité foncière de Bordeaux 1^{er}, le 21 janvier 1997 volume 1997P numéro 459 (*Annexe n°3*).

Le règlement en son chapitre 4 prévoit que les lots sont à usage libre.

La configuration des Lieux Loués est telle que figurant à *l'annexe n°4*.

Il est ici précisé que les Lieux Loués ne comprennent aucun local accessoire.

Le Bailleur déclare ne bénéficier d'aucun droit de passage ou droit d'usage de places de stationnement au sein de l'immeuble dont il est question.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir visités à plusieurs reprises, antérieurement à la signature du présent Bail et notamment le 3 et 9 janvier 2025, avec l'aide de conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés de son choix notamment par l'Agence CUSHMAN & WAKEFIELD. Le Preneur dispense, en conséquence, le Bailleur d'en faire une plus ample description.

Les surfaces mentionnées ci-dessus sont données à titre indicatif. Toute erreur dans la désignation, la composition et/ou la superficie des Locaux Loués ne pourra justifier aucune diminution ni augmentation du Loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent à la date du présent Bail. Il est précisé que, dans la commune intention des Parties, les Locaux Loués constituent un tout indivisible, tant matériellement que conventionnellement.

b) Servitudes

Le bailleur déclare que les Lieux Loués ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

2) DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Le Preneur occupera les Locaux Loués raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, uniquement pour un usage de :

Vente de chaussures - prêt à porter – accessoires de mode - maroquinerie

D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant, sous aucun prétexte, modifier même momentanément cette destination. Toutefois, le Preneur pourra, dans les conditions et formes fixées par les textes en vigueur, adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, conformément aux articles **L.145-47 et suivants du code de Commerce**.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements, et prescriptions administratives relatifs aux Locaux Loués, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu une telle autorisation.

Le Preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle, à ses risques, frais et périls, de la réalisation de toutes les formalités, de l'obtention et du maintien de toutes les autorisations qui seraient nécessaires à son installation et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet effet. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies au Bailleur à sa première demande.

Le Preneur déclare au surplus vouloir faire son affaire personnelle, à ses risques, frais et périls tous les travaux aménagements, installations, constructions et tout contrôle périodique ou non, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque et notamment à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (E.R.P), à l'accessibilité handicapés, si l'activité autorisée par le bail y est assujettie.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait, au jour du présent Bail, à son obligation de délivrance.

3) ABSENCE D'EXCLUSIVITE

Le Bailleur ne consent par les présentes au Preneur aucune exclusivité d'exercice des activités visées ci-dessus dans l'Immeuble ou l'ensemble immobilier abritant les Locaux Loués et n'assume aucune obligation concernant le maintien d'un environnement commercial stable.

Le Preneur déclare à cet effet avoir reçu ou pu obtenir par lui-même, ou ses conseils toute information relative à l'installation de son activité et les activités périphériques, adjacentes et/ou concurrentes à la sienne. Il renonce par la même à tous recours à l'encontre du Bailleur, quel qu'en soit le fondement en raison notamment d'un défaut de commercialité ou d'une concurrence émanant d'un tiers.

4) DUREE – PRISE D'EFFET – CONGE

Le Bail est consenti pour une durée de **neuf (9) années entières et consécutives**, à compter du **11 février 2025** jusqu'au **10 février 2034**. La date de prise d'effet du bail est la date à laquelle la durée contractuelle du bail prend naissance. Elle se distingue de la date de signature du bail, qui peut différer de la date de prise d'effet.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale du Bail, sous réserve du strict respect par le Preneur des stipulations du bail et conformément à l'article L.145-9 du code de commerce en notifiant son congé moyennant un préavis de six (6) mois par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. S'agissant du congé donné en cours de tacite prolongation, il sera donné au moins 6 mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil, qu'il soit délivré par le Preneur ou par le Bailleur.

Si le Preneur ne prenait pas possession des Locaux Loués à la date de prise d'effet ou s'il prétendait avoir libéré les locaux en contravention avec le présent bail ou la réglementation applicable, il serait tenu de verser au Bailleur toute somme due en vertu du Bail jusqu'au terme de la prochaine date contractuelle de résiliation du Bail par le Preneur respectant le délai de préavis de six (6) mois.

5) ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront au jour de son entrée en jouissance c'est-à-dire à **la date de prise d'effet du bail** sans pouvoir exiger du Bailleur, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction de loyer de ce chef, sous réserve toutefois de l'obligation de délivrance du Bailleur et des éventuels travaux incombant à ce dernier en application des stipulations du présent Bail.

A ce titre, le Preneur déclare connaître parfaitement l'état des Lieux Loués pour les avoir visités à plusieurs reprises et avoir obtenu communication de tous les documents et les informations utiles relatifs aux Lieux Loués et à l'immeuble dont ils dépendent préalablement à la conclusion du présent bail.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune modification et ne disposera d'aucun recours ou garantie du Bailleur pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de l'état des Locaux Loués à la date de prise d'effet du bail, de l'importance des travaux lui incombant en vertu du Bail ou de leur adaptation à l'activité du Preneur.

En aucun cas, le Preneur ne pourra se prévaloir de l'importance des travaux lui incombant en vertu du Bail, pour demander sa résiliation.

Pour les besoins de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux d'entrée dans les Locaux Loués sera établi par Commissaire de justice aux frais exclusifs du Preneur.

Un état des lieux sera également établi à la libération et restitution des Lieux Loués par le Preneur, de manière contradictoire et amiable entre les Parties. Si cet état des lieux ne peut être établi contradictoirement, il sera établi par un Commissaire de Justice, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Les Lieux Loués devront être restitués en bon état.

L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

6) LOYER

a) Principe, montant et modalités de paiement du loyer *stricto-sensu*

Le Bail est consenti et accepté moyennant **un loyer annuel initial de 60 000 euros (SOIXANTE-MILLE EUROS) hors taxes et hors charges soit 5 000 euros (CINQ-MILLE CINQ-CENT EUROS) hors taxes et hors charges mensuel.**

Le Loyer sera payable mensuellement et d'avance, par prélèvement automatique tous les **3 du mois** ce que le Preneur accepte expressément (*Annexe n°6*).

Dans l'hypothèse où la prise d'effet du bail interviendrait à une date autre que celle du début du mois, le Preneur devra payer le loyer au *pro rata temporis* de la période restant à courir jusqu'à la fin du mois concerné.

Le loyer est du à compter de la date de prise d'effet du bail, sauf application d'une éventuelle franchise de loyer stipulée à l'article 7 du présent Bail.

En cas de modification des coordonnées bancaires du Preneur, il devra en informer le Bailleur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception. Aucune modification des modalités de règlement n'interviendra sans demande expresse, écrite et préalable du Bailleur, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

b) Règlement des provisions sur charges – règlement des taxes, impositions et redevances

Le Preneur versera, à compter de la date d'effet du bail, en même temps que le loyer, une provision mensuelle pour charges.

Ce règlement s'opérera par prélèvement automatique tous les **3 du mois** ce que le Preneur accepte.

Par dérogation à ce qui précède, les impôts et taxes seront remboursés, en sus, par le Preneur sur présentation des justificatifs correspondants à hauteur de la quote-part afférente aux Locaux

Loués. Le remboursement par le Preneur au Bailleur de la quote-part des impôts, taxes et redevances visés à l'inventaire (*Annexe n° 7*) interviendra à la date de leur mise en recouvrement par l'administration fiscale. Les impositions, taxes et redevances seront donc exclues de la provision sur charge.

Pour l'année 2025, le Preneur versera une provision **mensuelle** de charges de **110 euros** hors taxes. La T.V.A s'appliquera sur cette somme, au taux en vigueur.

Le montant de cette provision sur charges fera l'objet d'une régularisation annuelle. Son montant est calculé par le Bailleur en fonction du budget prévisionnel établi sur la base du budget de l'année précédente.

Pour le cas où le budget prévisionnel se révélerait insuffisant en cours d'année, le Preneur sera tenu de verser au Bailleur, sur présentation des justificatifs y afférents et dans un délai d'un (1) mois, toutes provisions supplémentaires nécessaires pour que les dépenses du Bailleur concernant les Locaux Loués à la charge du Preneur soient toujours couvertes.

Ce règlement se fera par prélèvement bancaire automatique sur le compte du Preneur (*Annexe n° 6*).

La régularisation annuelle se fera selon la nature des dépenses réelles, étant rappelé que les impositions, taxes et redevances sont appelées à réception de l'avis du trésor Public ou autre administration perceptrice. Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur versera au Bailleur le complément de charges pour couvrir le montant total des charges réelles de l'année considérée.

Ce règlement se fera par prélèvement bancaire automatique sur le compte du Preneur (*Annexe n° 6*).

A l'inverse, au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année considérée, les sommes trop versées viendraient en déduction du premier appel de charges postérieur à la régularisation annuelle.

Ce règlement se fera par virement bancaire sur le compte du Preneur dont les coordonnées bancaires sont annexées au présent Bail (*Annexe n° 8*).

En cas de modification des coordonnées bancaires de règlement, chaque Partie s'engage à en informer l'autre par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

Le règlement de la provision mensuelle sur charges interviendra, en même temps que le loyer, dans les conditions de l'article 7a) ci-dessus. Si la date d'effet du bail prend naissance en cours de mois, la provision mensuelle de charges sera calculée au *prorata temporis* de la période restant à courir jusqu'à la fin du mois concerné.

La provision mensuelle de charges, les impositions, taxes et redevances seront exigibles dès la date d'effet du bail, nonobstant la mise en œuvre d'une franchise de loyer au profit du preneur (cf : article 7 ci-dessous).

c) Régime fiscal : T.V.A

Le loyer du Bail est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A). Le Preneur s'acquittera du règlement de la T.V.A sur les loyers, charges et accessoires, lesquels s'entendent toujours hors taxes.

Cette taxe devra être réglée par le Preneur au Bailleur en même temps que le loyer lui-même selon les mêmes modalités et sous les mêmes sanctions prévues au présent contrat.

Si le Bailleur ou la location au titre du Bail venait à être assujettis à une autre taxe ou contribution de quelque nature que ce soit en substitution de la T.V.A sur les Loyers, le Preneur devra, de plein droit, en supporter le remboursement.

7) FRANCHISE DE LOYER

A titre exceptionnel, et dans le cadre de la négociation commerciale du montant du loyer, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer **d'un montant hors taxes et hors charges de 10 000 euros (DIX-MILLE EUROS) correspondant à 2 (DEUX) mois de loyer HORS TAXES et HORS CHARGES** au sens de l'article 6 a) du présent Bail, applicable à compter de la date de prise d'effet du bail. Cette franchise ne portera pas sur les charges, impositions, taxes, redevances et accessoires incombant au Preneur au titre du présent bail, qui seront réglés à bonne date sous peine de mise en œuvre de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

La franchise prendra effet le **11 février 2025** et expirera le **10 avril 2025**. Le loyer entier du présent Bail sera exigible à compter du **11 avril 2025**.

En tout état de cause, la franchise ne porte pas atteinte au loyer contractuel fixé entre les parties à la somme annuelle hors taxes et hors charges de **60 000 euros**.

8) PRINCIPE DE FIXATION DU LOYER RENOUVELE

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce sur le plafonnement, à chacun des éventuels renouvellements du Bail, soit à son échéance, soit pendant tacite prolongation, les Parties conviennent que le loyer sera fixé à la valeur locative des Locaux loués selon accord entre les Parties et à défaut par le juge compétent.

La valeur locative sera déterminée par référence aux prix pratiqués pour des locaux comparables et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle des Locaux Loués, dans le même secteur géographique et d'activité, sauf à les corriger si des références venaient à manquer par des références dans d'autres surfaces, zones et/ou activités.

La valeur locative sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence notamment les loyers des baux librement débattus entre bailleurs et locataires, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives.

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

9) INDEXATION DU LOYER

Le loyer du Bail sera indexé et réajusté automatiquement et de plein droit et sans notification préalable, chaque année, à la date d'anniversaire de la prise d'effet du Bail et pour la première fois le **11 février 2026**, sans l'accomplissement d'aucune formalité, proportionnellement aux variations de l'indice des loyers commerciaux (**ILC**) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour la première indexation, l'indice de référence (diviseur) sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail, et l'indice de comparaison (multiplicateur), sera le dernier indice publié le même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations annuelles postérieures du loyer, l'indice de référence sera l'indice de comparaison de la dernière indexation, et l'indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante.

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

Si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviendront de lui substituer un indice équivalent, choisi d'un commun accord entre elles. A défaut de choix d'un indice par commun accord, l'indice de substitution sera déterminé par un expert amiable désigné par les deux Parties, et supporté par moitié, par chacune d'entre elle. Celui-ci sera désigné parmi les experts figurant sur la liste des experts de la Cour d'appel de Paris.

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

10) CHARGES, TAXES, IMPOSITIONS ET REDEVANCES

Divisibilité conventionnelle et matérielle / règles d'interprétation de la présente clause. Chacune des stipulations du présent article, qui a été librement négociée, est indépendante, autonome et détachable des autres stipulations. Aussi, en cas d'irrégularité ou de contravention d'une ou plusieurs stipulations avec une norme d'application immédiate qui serait susceptible de trouver application au cas d'espèce, ou avec une jurisprudence d'application immédiate, les Parties se rapprocheraient pour trouver, ensemble et conformément au principe de bonne foi, un accord amiable. En tout état de cause, seules la ou les stipulations irrégulières seraient atteintes, à l'exception de toute autre stipulation de la présente clause, de la commune intention des Parties au présent Bail.

Eléments qui relèvent de la propriété du Preneur. La présente clause ne porte pas sur les aménagements, installations, équipements et travaux de tous types ou catégories, propriété du Preneur, dont l'entretien, la mise en conformité, la réparation, le remplacement, et d'une

manière générale, toutes les diligences, lui incombent à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité exclusive.

a) Charges et impôts incombant directement au Preneur (« charges propres au Preneur »)

Impositions, taxes et redevances. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus. Le Preneur devra, en particulier, acquitter ses contributions personnelles et mobilières, la contribution foncière des entreprises (C.F.E), la contribution économique territoriale (C.E.T) dont il est redevable légale les taxes locataires, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, tous les autres impôts, taxes, redevances relatives à son activité et auxquels les locataires sont assujettis. Le Bailleur pourra lui demander d'en justifier.

Abonnements, souscriptions. Le Preneur souscrira directement auprès des compagnies concessionnaires les contrats concernant des fournitures ou des consommations privatives, électricité, chauffage, téléphone, etc, y compris pour les besoins spécifiques à ses activités, aménagements, installations. Il fera procéder aux raccordements nécessaires, dans les conditions du présent Bail. A cet effet, le Preneur prendra, à ses frais, les dispositions pour ses propres services de téléphone, télécopie, internet et autres télécommunications. Le Preneur devra payer ses consommations d'eau et d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs, s'il en existe. Le Preneur devra régler directement l'ensemble des dépenses découlant de ces abonnements et les frais des installations et compteurs s'y rapportant.

D'une manière générale, les dépenses spécifiques au Preneur incomberont au seul Preneur. Si le Bailleur était amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, faute pour le Preneur de les avoir lui-même réglées directement un (1) mois après que le Bailleur lui eut enjoint de le faire, le Preneur s'engage à les rembourser au Bailleur.

b) Charges et accessoires afférents aux Locaux Loués et à l'Immeuble

Le Preneur s'engage à acquitter au Bailleur à compter de la date de prise d'effet du bail la quote-part des charges, primes d'assurances, taxes, impôts et redevances de toute nature incombant au Bailleur, afférentes directement ou indirectement aux Locaux Loués et à l'Immeuble, dans les conditions ci-après précisées :

En application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce et sous les réserves de l'article R. 145-35 du Code de commerce, l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges suivantes :

Surveillance et accueil

Frais, salaires, et honoraires des prestataires externes

Nettoyage

Hygiène

Fonctionnement, maintenance et entretien

Espaces verts

Sécurité incendie

Fluides

Climatisation

Impôts, taxes et redevances

Honoraires de gestion

Assurances

Mise en conformité liée à l'activité du Preneur

Travaux

Ces catégories de charges – qui font l'objet de la provision mensuelle de charges de l'article 6 b) ci-dessus, à l'exception des taxes, impositions et redevances - **sont détaillées et développées dans le cadre de l'inventaire**, inséré à ***l'annexe n° 7*** et suivant les stipulations contractuelles négociées au présent Bail. Par ailleurs, le Bailleur informera le Preneur des charges nouvelles qui viendraient à apparaître en cours de Bail.

Ainsi qu'il le sera rappelé à l'inventaire de ***l'annexe n° 7***, le Bailleur conservera à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les honoraires liés à la gestion des loyers des Locaux Loués faisant l'objet du Bail ; les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des Locaux Loués, à moins que les dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce permettent au Bailleur de les imputer sur le Preneur. D'ores et déjà, il convient de préciser que la Taxe Foncière des Lieux Loués est imputée au Preneur, pour sa totalité, ainsi que les frais de rôle afférents.

11) GARANTIES

a) Dépôt de garantie

Principe et montant. Le Preneur a versé au Bailleur, ce jour, un montant correspondant à **2 (DEUX) termes de loyer hors taxes et hors charges soit 10 000 euros (DIX-MILLE EUROS)** hors taxes et hors charges en garantie du paiement de toute somme due par le Preneur au Bailleur, à un titre quelconque, du fait de l'exécution des clauses et conditions du Bail, notamment au titre du loyer, des charges et autres accessoires du loyer, de toutes indemnités d'occupation, du coût des travaux de remise en état des Locaux Loués dans les conditions du présent bail ainsi que de toutes sommes dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur pour quelque raison que ce soit. Le Bailleur lui en donne quittance sous réserve d'encaissement.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur et le Preneur ne sera, en aucun cas, en droit de compenser toute somme due par le Preneur au Bailleur au titre des obligations garanties, avec le dépôt de garantie.

Si pour quelque raison que ce soit le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail, pour le règlement de toutes sommes dues au titre du loyer, indemnité, charges, impositions, taxes, redevances ou accessoires, le Preneur devra le reconstituer dans le délai d'un (1) mois.

A chaque indexation ou réajustement du Loyer, le dépôt de garantie sera ajusté (augmentation ou diminution), de façon à toujours correspondre à **2 (DEUX) termes** de loyer hors taxes et hors charges.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le Preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, le complément du dépôt de garantie et ce par virement bancaire et, en cas de diminution du loyer, le Bailleur restituera au Preneur la somme en excédent au même moment selon les mêmes modalités.

En cas de résiliation du présent Bail ou de refus de renouvellement, par suite d'inexécution par le Preneur d'une quelconque de ses obligations, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts et ce, sans préjudice de tous les autres.

En cas de transmission de la propriété des Locaux Loués par le Bailleur, le Preneur accepte d'ores et déjà que le dépôt de garantie soit transmis par le Bailleur au nouveau propriétaire des Locaux Loués lors de cette transmission, le Preneur faisant son affaire personnelle de toute restitution et/ou réclamation concernant ledit dépôt de garantie contre le nouveau propriétaire, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété, à la condition toutefois que le Preneur ait été informé de la vente des Locaux Loués.

Le dépôt de garantie sera restitué dans un délai de deux (2) mois à compter de la remise des lieux en l'état et de la libération des lieux par le Preneur au Bailleur et sous réserve de la régularisation complète des charges.

En aucun cas, le Preneur ne pourra compenser le dépôt de garantie avec les derniers termes des loyers et charges.

Procédure collective. En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur, qu'il s'agisse d'une sauvegarde, d'un redressement judiciaire ou d'une liquidation judiciaire, et par application des articles L. 622-7 et L. 622-24 du Code de Commerce, le Bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à une compensation entre le montant du dépôt de garantie qu'il détient et les sommes dues par le PRENEUR, à due-concurrence du montant ayant fait l'objet de la déclaration de créance.

La poursuite du présent bail commercial par l'administrateur, le mandataire liquidateur ou le cessionnaire, aura pour conséquence l'obligation de reconstituer le dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

12) PENALITES ET INTERETS DE RETARD

Tout paiement d'un loyer ou de toute autre somme due, par le Preneur au Bailleur, au titre du Bail, qui n'est pas effectué à sa date d'échéance, portera de plein droit, intérêts à un taux conventionnel de **5 % (CINQ POUR CENT)** par mois soit **60 % (SOIXANTE POUR CENT)** par an à compter de quinze (15) jours calendaires après que le Bailleur aura adressé au Preneur une mise en demeure restée infructueuse, jusqu'au jour où le Bailleur aura effectivement été payé de la somme due par le Preneur. Ces intérêts de retard seront payables avec la somme

principale, sans préjudice de tous dommages et intérêts ou de la mise en jeu, si bon semble au Bailleur, de la clause résolutoire.

A défaut de paiement de toute somme due, par le Preneur au Bailleur, en vertu du Bail à son échéance, et quinze (15) jours calendaires après que le Bailleur aura adressé au Preneur une mise en demeure restée sans effet, **une majoration de 5 pour cent (5 %)** des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce indépendamment des intérêts de retard stipulés ci-avant, de tous dommages intérêts et/ou de la mise en jeu, si bon semble au Bailleur, de la clause résolutoire.

13) CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

Pendant le cours du Bail et de ses éventuels renouvellements, les Parties seront soumises aux obligations résultant de la loi, de l'usage ou de toute autre réglementation, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter, sans aucune indemnité ni diminution de loyer à peine de résiliation du Bail, si bon semble au Bailleur.

a) **Activité du Preneur, respect de la destination contractuelle et garnissement des Lieux Loués**

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toute autorisation ou tout agrément découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives nécessaires, tant à son installation qu'à l'exercice de ses activités, dans les Locaux Loués. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du Bail, tous travaux nécessaires à l'exploitation de ses activités dans les Locaux Loués, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur devra personnellement s'assurer que toute autorisation nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux Loués a été obtenue et s'engage, en tout temps, à en respecter les conditions et prescriptions. Le Bailleur n'est donc pas obligé de fournir au Preneur une quelconque garantie ou d'accomplir des diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires au Preneur, pour quelque raison que ce soit. En conséquence, le Bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations, relevant que les Locaux Loués correspondent au jour de la signature du présent bail, à la destination contractuelle convenue. A ce titre, le Preneur s'engage à respecter les charges maximales de plancher des Locaux Loués au risque d'engager sa responsabilité et d'être contraint de réaliser à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, les travaux nécessaires à la remise en état des Lieux Loués et de l'Immeuble.

b) **Conditions de jouissance des Lieux Loués et de l'Immeuble**

Le Preneur s'oblige expressément à respecter l'ensemble des dispositions, règles et consignes de sécurité concernant les Lieux Loués et l'Immeuble. Le Preneur devra conserver un très bon aspect aux Locaux Loués et veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'Immeuble ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de son personnel, de ses préposés de ses entreprises et prestataires de service ou de ses visiteurs.

Dans ces conditions :

Le Preneur s'engage à occuper raisonnablement les Lieux Loués. Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, par le fait même de son activité, mais également à l'occasion des livraisons de ses fournisseurs, et des déplacements de son personnel, à peine d'engager sa responsabilité. Le Preneur devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession, et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'Immeuble et des lois et règlements. Le Preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le Preneur ne pourra exiger aucun aménagement ni aucune réparation lors de l'entrée dans les lieux. Il prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement, à l'exception des charges incombant au Bailleur au titre du présent bail, et de la réglementation applicable.

Le Preneur ne pourra installer aucune machine ou moteur autres que ceux habituellement déclinés dans le cadre de l'activité contractuelle classique, sans l'autorisation écrite du Bailleur. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des Locataires, Propriétaires, voisins, tiers, etc. Le Preneur ne pourra embarrasser ou occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location.

Le Preneur déclare se soumettre – le cas échéant - aux obligations du règlement de copropriété, en ce compris ses modificatifs, à l'état descriptif de division, du règlement intérieur et toute autre règlement ou norme qui s'imposeront à lui.

D'une manière générale, le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou par des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Il est interdit au Preneur de laisser pénétrer et faire stationner un véhicule dans les parties communes de l'ensemble immobilier. Les livraisons ne pourront être effectuées que par l'accès prévu à cet effet, à l'exclusion de toute autre voie d'accès. Le Preneur ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des Lieux Loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient, et plus particulièrement, d'incendie.

c) Relation avec les tiers – Voisinage

L'exercice par le Preneur de ses activités dans les Locaux Loués ne devra donner lieu à aucune contravention, plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché, de toutes éventuelles réclamations faites par les voisins ou les tiers, dans les limites de l'article 1725 du Code civil,

qui trouvera à s'appliquer. De la même manière, le Bailleur ne sera pas responsable des troubles causés par des travaux qui seraient réalisés par des tiers à proximité des Lieux Loués.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division établi au terme d'un acte reçu par Maître LANCON, notaire à Bordeaux, le 12 novembre 1996 publié au service de la publicité foncière de Bordeaux 1^{er}, le 21 janvier 1997 volume 1997P numéro 459 (*Annexe n°3*) et s'engage à s'y conformer sans que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce propos.

Le Preneur exercera directement, sans recours contre le Bailleur, les actions contre tout auteur de trouble de jouissance dont il serait victime. Le Preneur devra supporter tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique, aux abords des Locaux Loués, dans les ensembles immobiliers voisins, sans recours contre le Bailleur. Il appartiendra au Preneur d'exercer à titre personnel un recours contre l'administration, les voisins, le maître d'ouvrage ou l'entrepreneur des travaux, sans que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce propos.

d) Visite des Locaux Loués

Le Preneur sera tenu de laisser le bailleur, son représentant ou son architecte 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, le Bailleur prenant attache directement avec le Preneur, aux coordonnées renseignées au présent acte. Le délai préavis à la visite des lieux sera de 96 heures maximum hors urgence et de 48 heures maximum, lorsque la visite est justifiée par une situation d'urgence.

e) Sécurité – Gardiennage – incidents

Le Preneur s'assurera personnellement et de manière appropriée de la surveillance et de la sécurité et du gardiennage des Locaux Loués ; le Bailleur n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre. Il sera à ce titre rappelé que si l'Immeuble dans lequel se situent les Lieux Loués était doté d'un gardien, celui-ci n'a pas pour mission de surveiller les Locaux Loués.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours à l'encontre du Bailleur ou de son assureur, en cas de dommages résultant d'incendie, de vol, d'inondations, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme des ensembles immobiliers par destination installés à ses frais ; pour tout accident ou dégât des eaux dans les Locaux Loués, en cas d'irrégularité ou d'interruption d'approvisionnement d'énergie ou fluides ; en cas d'accident afférent à l'exploitation de son activité.

14) RESPECT DE LA REGLEMENTATION

Le Preneur remplira vis-à-vis de toutes Administrations Publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation et son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le Bailleur ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir

aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

Le Preneur fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux aménagements, installations, constructions et tout contrôle périodique ou non, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation – mise en conformité -, liée à son activité notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité, de sécurité incendie, de ramonage, de voirie, de police, relativement à l'inspection du travail, à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (E.R.P), à l'accessibilité handicapés, si l'activité autorisée par le bail y est assujettie, et de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

A cet effet, le Preneur communiquera au Bailleur, à première demande, les justificatifs afférents à ses obligations d'entretien et de contrôle des installations et équipements.

Le Preneur fera vérifier, à ses frais, les installations techniques des Locaux Loués, chaque fois que la réglementation applicable à son activité l'exige, selon les échéances précisées par la réglementation, spécialement les installations électriques, de contrôle, de sécurité (notamment les éclairages de sécurité), de détection et de lutte contre l'incendie, par un organisme agréé (certification APSAD). Le Preneur fera réaliser à ses frais tout ce qui sera nécessaire pour respecter les prescriptions émises par cet organisme agréé, sous réserve toutefois des travaux incombant au Bailleur aux termes des présentes. De même, le Preneur fera effectuer, périodiquement et à ses frais, des contrôles de sécurité concernant les installations techniques qu'il aura lui-même installées dans les Locaux Loués et devra y apporter toute modification éventuellement demandée par l'organisme vérificateur.

15) ENSEIGNE – PUBLICITE EXTERIEURE – SIGNALÉTIQUE

a) Enseigne et publicité extérieure

Le Preneur ne pourra exposer aucun objet à l'intérieur ou à l'extérieur des fenêtres ou sur les façades ou structure de l'Immeuble (incluant les stores, antennes ou toute installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble). Il lui est également interdit d'apposer des plaques, enseignes, pancartes, ou écriteaux sur les fenêtres sur la façade de l'Immeuble et plus généralement à tout endroit visible depuis l'extérieur de l'Immeuble, sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur, qui ne pourra être refusé que pour justes motif, et sous réserve de l'obtention au préalable, par le Preneur, de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire et/ou du paiement par le Preneur de toute taxe ou redevance qui pourrait être due pour l'installation d'une telle signalétique. Le Bailleur devra, lui-même, si nécessaire recueillir l'accord de l'architecte de l'Immeuble ou solliciter l'autorisation du syndicat des copropriétaires, notamment, sans garantie aucune d'obtenir ladite autorisation.

b) Signalétique dans l'Immeuble

Le Preneur pourra apposer, à ses frais, dans le hall d'entrée de l'Immeuble, une plaque ou enseigne portant toutes indications utiles sur sa dénomination et son activité, et, le cas échéant,

aux prescriptions des administrations compétentes, sous réserve que ces caractéristiques et son emplacement soient préalablement expressément agréés par le Bailleur.

16) TRAVAUX - ENTRETIEN ET REPARATIONS

a) Clause générale

Le Preneur prend l'engagement, à compter de la signature du présent Bail, de faire tou(te)s les réparations/nettoyages nécessaires au bon entretien des Lieux Loués. À cette fin, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur les contrats d'entretien qu'il aura souscrits, pour les Lieux Loués.

Le Preneur maintiendra les Locaux Loués, les installations ainsi que leurs équipements, en bon état constant d'entretien et de réparations. Le Preneur assumera la charge des travaux et réparations afférentes aux locaux et à l'immeuble concerné, selon le tableau de répartition situé en annexe du présent acte. Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux. De manière générale, il incombe aux Preneur et Bailleur une obligation réciproque d'information quant aux travaux ou réparations relatifs aux Lieux Loués. Les parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des Locaux Loués. À cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives. Enfin, la présente clause doit être appréhendée de pair avec l'état de lieux d'entrée, susceptible de la compléter ou de la renforcer.

Enfin, le Preneur devra réaliser les travaux qui lui incombent au titre du présent Bail et de son inventaire, même s'ils sont causés par un événement de force majeure (1218 du Code civil), rappelant que la vétusté est expressément transférée au Preneur par dérogation à l'article 1755 du Code civil.

b) Travaux du Preneur en cours de Bail ou de ses renouvellements

Le Preneur pourra réaliser dans les Locaux Loués, tous menus travaux à condition toutefois qu'ils ne portent pas atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble, à la structure du bien, à une partie commune de l'Immeuble, qu'ils ne consistent pas en des travaux de démolition ou de construction ou encore des travaux de peinture, qu'ils ne modifient pas la distribution des Lieux Loués et notamment les cloisons par dépose ou création, qu'ils n'entraînent pas un percement des murs, des cloisons, des plafonds ou des planchers et qu'ils ne transforment pas les Lieux Loués. Le Preneur ne pourra pas non plus réaliser lesdits travaux sans autorisation, s'ils sont susceptibles de remettre en cause la performance énergétique des Lieux Loués ou de l'Immeuble.

Ces travaux pourront être réalisés par le Preneur sous réserve que le Bailleur soit préalablement informé par lettre recommandée avec accusé de réception trente (30) jours au moins avant le début des travaux. Cette notification comportera le descriptif détaillé des travaux envisagés, les plans de l'état actuel des Locaux Loués et ceux de l'état projeté ainsi que la confirmation par le

Preneur que ce dernier aura souscrit une assurance pour l'ensemble des travaux projetés, et qu'il aura personnellement vérifié que l'ensemble des intervenants mandatés sont dûment assurés et disposent des compétences nécessaires et suffisantes à cette fin.

Pour tous les travaux de démolitions, de construction, de changements de distribution, de modifications du cloisonnement, de percements de murs, des cloisons, de plafonds ou de planchers susceptibles ou non d'affecter la structure de l'immeuble, de peinture, le Preneur devra obtenir les autorisations administratives et de copropriété éventuellement nécessaires, avoir souscrit les assurances appropriées pour couvrir sa responsabilité civile tant au titre des garanties biennales que décennales, **et avoir obtenu le consentement exprès et par écrit du Bailleur.**

La demande d'autorisation adressée au Bailleur par courrier électronique avec accusé de réception ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportera l'intégralité du dossier technique des travaux dont l'autorisation est demandée : plans, descriptifs, étude du maître d'œuvre et du bureau d'études et éventuellement du bureau de contrôle. Dans les trente (30) jours de la réception de la demande d'autorisation du Preneur contenant le dossier technique complet des travaux projetés, le Bailleur devra adresser sa réponse. À défaut, le Bailleur sera réputé avoir autorisé lesdits travaux. Si le Preneur envisage de modifier les plans d'exécution des travaux, il devra solliciter à nouveau l'autorisation du Bailleur sur les modifications envisagées en lui transmettant au préalable tous les documents modificatifs. Dans le cadre de ces travaux, le Preneur s'engage à informer l'architecte ou les services techniques du Bailleur de l'évolution du chantier et à lui transmettre tous les plans d'exécution ou les comptes-rendus de chantier lui permettant de s'assurer de la conformité des travaux réalisés avec le dossier technique adressé au Bailleur préalablement à l'autorisation.

L'ensemble des travaux précisés au 17-b) seront exécutés aux frais du Preneur et sous son entière responsabilité relevant que si des travaux venaient à modifier la désignation des Lieux Loués, un projet d'avenant serait établi aux frais du Preneur par le conseil du Bailleur. De surcroît, le Preneur devra dans ce cas ajuster ses garanties assurantielles en conséquence.

c) Entretien, réparations et autres

Le présent Bail est consenti sous la réserve expresse du respect des charges et conditions suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur :

- De prendre les Locaux Loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réparation de quelque sorte que ce soit, ni à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du Bail.
- De maintenir les Locaux Loués, de façon constante, en bon état de propreté, d'entretien et de réparations, – y compris s'agissant des travaux, entretien ou réparations relevant de la vétusté par dérogation à l'article 1755 du Code civil – à l'exception des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil dans les termes de l'inventaire de répartition joint en annexe, à

moins que les grosses réparations de l'article 606 du Code civil soient causées par une faute ou une carence / inaction fautive du Preneur :

- De réaliser, à ses frais, tous travaux d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation et de remplacement dans les Locaux Loués, de quelque nature que ce soit, même dus à la vétusté et ce par dérogation à l'article 1755 du Code civil, ainsi que tous travaux de mise en conformité ou de mise aux normes, tous travaux prescrits par les administrations compétentes, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, d'environnement et d'ICPE, sur les Locaux Loués lorsqu'ils sont rendus nécessaires par l'activité spécifique du Preneur, sauf si les charges précitées sont imputables au seul Bailleur en application des stipulations du présent Bail ou des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Le Preneur devra, d'une manière générale, entretenir, mettre en conformité, et mettre aux normes, les Lieux Loués aux règles et normes en vigueur liées à son activité, initialement et en cours d'occupation. Il sera notamment responsable de l'entretien et de la mise en conformité aux normes de sécurité incendie, dont il justifiera à première demande du Bailleur. Les travaux sur injonction de l'administration liés à son activité seront également imputés au Preneur, à l'exception de ceux relevant de l'article 606 du Code civil. Dans ce cadre, le Bailleur pourra procéder à une visite périodique de contrôle de l'état d'entretien des locaux et installations, en accord avec le Preneur, au moins une fois par an.

Le Preneur devra faire entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité et à ses frais, toutes installations personnelles. Le Preneur prendra, à ses frais, toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations. Le Preneur devra déposer et remonter, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, fenêtre, vitrine, plaque ou autre installation qu'il aura effectuée dans les Locaux Loués et dont l'enlèvement est utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général, pour l'exécution de travaux ou réparations. Cependant, s'il résulte desdits travaux de dépose des dégradations des Locaux Loués qui relèveraient de la responsabilité du Bailleur, il sera tenu d'indemniser le Preneur des conséquences desdites dégradations.

d) Travaux du Preneur à la prise d'effet du bail

Si le Preneur entend réaliser des travaux dans les Lieux Loués, à ses frais, à compter de la prise d'effet du bail, le Preneur devra justifier, à l'achèvement des travaux, sur demande du Bailleur de leur conformité, par la transmission d'une attestation de conformité émise par un bureau de contrôle agréé, le tout, aux frais exclusifs du Preneur.

e) Travaux du Bailleur et/ou des tiers

Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le Preneur supportera, sans indemnité de la part du Bailleur, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si elle excède vingt-et-un (21) jours, les travaux que le Bailleur fera réaliser dans les parties communes de l'Immeuble et/ou sur les équipements techniques et/ou les Locaux Loués.

Dans ce cadre, le Preneur souffrira l'exécution de toutes réparations, reconstructions, et de tous travaux quelconques, que le Bailleur ferait exécuter pendant le cours du Bail dans les Locaux

Loués et dans l'immeuble et ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer sous réserve de pouvoir exploiter les Lieux Loués dans des conditions normales.

En contrepartie, le Bailleur déploiera ses meilleurs efforts pour minimiser la gêne éventuellement occasionnée au Preneur, du fait desdits travaux. Cependant, s'il résulte desdits travaux du Bailleur des dégradations des Locaux Loués qui relèveraient de la responsabilité du Bailleur, il sera tenu d'indemniser le Preneur des conséquences desdites dégradations. Dans ces conditions, le Preneur devra déplacer à ses frais et sans délai tous coffrages, enseignes, décorations quelconques et toutes installations qu'il aurait faites et tous meubles dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux susvisés.

17) EXPLOITATION PERSONNELLE DES LIEUX LOUES

a) Sous-location

Principe. Le Preneur devra occuper personnellement les Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Exception. De manière strictement dérogatoire au paragraphe précédent, le Preneur pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur. Il est précisé en tant que de besoin que, dans la commune intention des parties, les Lieux Loués forment un tout indivisible. En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il a par ailleurs agréé la sous-location, il sera passé outre. Le projet d'acte devra être signifié au bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé. Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

b) Mise à disposition

La mise à disposition onéreuse ou gratuite, partielle ou totale, d'espaces, à des tiers à la relation locative, est strictement interdite.

c) Domiciliation et location gérance

Toute domiciliation est interdite.

Le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance les Locaux Loués, sous peine, notamment, de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause.

18) CESSION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel, sous réserve de l'information préalable du Bailleur, qui ne pourra refuser la cession sans motif sérieux et légitime tenant à l'absence de solvabilité du cessionnaire

(risque d'incapacité à régler les échéances locatives) ou/et à sa capacité à exécuter l'ensemble des clauses et conditions du Bail.

Un (1) mois au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte de cession du bail incluant le fonds de commerce, le Bailleur se verra transmettre le projet d'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession du bail incluant fonds de commerce devra être remis par le Preneur au Bailleur, dans le mois de sa signature, sans frais pour le Bailleur. A défaut, et sauf accord contraire, la cession sera inopposable au Bailleur.

La cession isolée du Bail par le Preneur requière impérativement quant à elle une autorisation expresse et préalable du Bailleur.

La cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et plus généralement de toutes sommes dues à un titre quelconque au titre de l'exécution des clauses du Bail. Conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, cet engagement perdurera pendant une durée de trois (3) ans à compter du jour de la cession.

Cette garantie solidaire s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au Bail et/ou du fonds de commerce, à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société existante.

En cas de cession, le Bailleur indiquera au Preneur cédant tout défaut de paiement du cessionnaire, dans un délai d'un (1) mois à compter la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ledit cessionnaire. Il est à cet égard précisé que le Preneur cédant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un éventuel défaut d'information du Bailleur pour s'opposer à la mise en œuvre de la garantie, le cas échéant. Par ailleurs, le cessionnaire sera, du seul fait de la cession, garant du paiement de la totalité des sommes dues par le cédant au Bailleur en vertu du contrat de bail à la date de la cession.

En cas de scission du Preneur, les sociétés issues de ladite scission seront solidairement responsables de la bonne exécution de l'ensemble des obligations du Preneur au titre du Bail, pendant toute la durée du Bail. Aucune division des Locaux Loués entre les sociétés issues de la scission ne pourra être exigée, les Locaux Loués étant réputés indivisibles.

Aucune cession, scission, aucun apport ne saurait être fait, s'il est dû par le Preneur toutes sommes au titre du Bail (loyers, charges, etc.).

19) ASSURANCES

a) Assurances du Bailleur

Le Bailleur pourra assurer, pour son compte auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et autorisées à assurer sur le territoire français, les risques ci-après visés :

Les dommages matériels atteignant l'Immeuble, y compris tous immeubles par destination ou accession, les meubles et tous agencements, équipements et installations autres que ceux

appartenant au Preneur, résultant des événements suivants, sans que la présente liste n'ait un caractère limitatif : incendie et foudre ; explosion ; dégâts des eaux, fuites des sprinklers ; dommages électriques ; chute d'appareils de navigation aérienne ou spatiale ; choc d'un véhicule terrestre; catastrophes naturelles ; ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, poids de la neige et la grêle sur les toitures ; fumée ; émeutes et mouvements populaires ; grèves ; vandalisme et actes de malveillance ; bris de glaces ; attentats.

Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, causés à des tiers du fait de l'Immeuble, des Locaux Loués et des installations et équipements, et en sa qualité de propriétaire.

De manière générale, le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables.

Le Preneur remboursera au Bailleur (i) les primes d'assurances (ou la quote-part des primes incombant au Preneur, en cas de pluralité de locataires dans l'Immeuble) que le Bailleur devra payer au titre de toutes les polices d'assurance souscrites pour garantir les risques susvisés, et (ii) toute surprime supportée par le Bailleur du fait du Preneur ou de l'activité exercée par ce dernier et de l'assurance des ouvrages.

Toutes les assurances y afférentes seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le Bailleur. Le Preneur s'oblige à fournir au Bailleur tous les éléments nécessaires à l'appréciation des risques et s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (incendie, explosion, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de l'exploitation et de toute modification de son activité dans les Locaux Loués, le Bailleur ne pouvant être considéré comme avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

b) Assurances du Preneur

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation. Le Preneur devra, en particulier, souscrire, pendant toute la durée du Bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable :

une police d'assurance Responsabilité Civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que le Preneur peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés à tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les Locaux Loués ou dont le Preneur pourrait être responsable ; pour tous dommages corporels ou matériels provoqués, directement ou indirectement, à l'occasion de réparations et travaux mis à la charge du Preneur, ainsi que pour tous dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait de ses préposés ;

une police d'assurances contre les risques de vol, d'incendie, courts-circuits et d'explosion garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général ;

une police d'assurances Dégâts des Eaux garantissant ses biens propres et ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général ; et

les assurances requises pour le cas où le Preneur exécuterait des travaux dans les Lieux Loués.

Il sera enfin rappelé que le Preneur devra assurer ses installations et sera seul tenu responsable de toute difficulté ou sinistre qui ont pour cause ou effet générateur, les travaux qu'il aura réalisés dans les Lieux Loués et qui n'auront pas fait accession au Bailleur.

Enfin, le Preneur s'engage à ne pas contrevenir de façon quelconque à l'une ou l'autre des clauses de ses polices d'assurance pouvant entraîner la résiliation de celles-ci. Ainsi, le Preneur acquittera régulièrement, à leur échéance, les primes afférentes à sa ou ses polices d'assurance; il notifiera au Bailleur tout fait rendant nécessaire l'établissement d'un avenant aux polices d'assurance du Bailleur ; il notifiera la survenance de tout sinistre, dans les 48 heures de sa survenance, au Bailleur, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette notification, être utilement réclamé à la compagnie d'assurance du Bailleur.

c) Renonciation à recours

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

Le Preneur devra justifier, à tout moment, sur demande du Bailleur, de la validité de ses assurances et du paiement des primes. Faute par le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le Preneur s'engageant à lui rembourser sur présentation des justificatifs les primes correspondantes.

20) PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les Lieux Loués, les parties communes et les espaces communs, s'ils existent, dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les Lieux Loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir. Le Preneur fera exécuter, à ses frais, tous les travaux nécessaires afin de mettre fin à cette pollution et d'en éliminer toutes traces et toutes les éventuelles conséquences.

Par ailleurs, si le Bailleur faisait établir des diagnostics quelconques, à titre conservatoire, en lien avec la pollution causée par l'occupation de son Preneur, le Preneur procéderait au remboursement des sommes avancées par le Bailleur, à première demande.

En tout état de cause, le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout évènement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les Lieux Loués ou l'Immeuble.

21) INFORMATION DU PRENEUR QUANT AUX TRAVAUX

L'article L.145-40-2 du Code de commerce dispose que lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le Bailleur communique à chaque locataire :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Le Bailleur fournira au Preneur un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes dans les Locaux Loués précisant leur coût et répartition entre chaque locataire, tous les trois (3) ans, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce. Au jour de la signature du présent Bail, le Bailleur déclare qu'il n'a pas réalisé de travaux dans les Lieux Loués les trois années précédant la conclusion du présent Bail et n'envisage pas de réaliser des travaux dans les trois prochaines années.

Le Preneur ne pourra se prévaloir des états prévisionnels et des budgets prévisionnels susmentionnés pour quelque cause que ce soit, notamment pour exiger du Bailleur ou de ses mandataires la réalisation de travaux, remettre en cause son consentement au présent Bail ou contester le paiement de charges. L'ensemble des informations ci-dessus transmises à titre prévisionnel ; elles ne constituent pas un engagement ferme et définitif du Bailleur de sorte qu'ils pourront être modifiés/reportés/substitués ou annulés. Par ailleurs, leurs conditions de réalisation pourront également être modifiées. Le Preneur prend acte de ces informations et déclare s'en satisfaire.

22) RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des Locaux Loués, au Bailleur lui-même ou à son mandataire, les Locaux loués devant être préalablement libérés et déménagés.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux – et notamment, s'il ne répondait pas à la convocation du Bailleur pour la réalisation de l'état des lieux de sortie - il encourrait une astreinte de **300 euros** par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %, outre les charges, taxes, impositions et redevances. Cette indemnité d'occupation sera

révisée annuelle, conformément à la clause d'indexation conventionnelle prévue au présent Bail.

Enfin, son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

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

Il devra également rendre les Locaux Loués en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un pré-état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties.

Si le pré-état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un Commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Ce pré-état des lieux sera destiné à définir les travaux dus par le Preneur au titre de la restitution des Locaux Loués sans préjudice des détériorations qui pourraient se révéler soit postérieurement à la rédaction du pré-état des lieux, soit à l'occasion du déménagement.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif. Après complet déménagement du Preneur et avant restitution des clés, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les Parties, ou défaut d'accord entre elles, par Commissaire de justice à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux de sortie sera comparé à l'état de lieux d'entrée dans les Locaux Loués.

Dans l'hypothèse où le Preneur n'aurait pas réalisé les réparations, remise en état et autres, à la date de l'état des lieux de sortie précité, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte – et les ferait réaliser, le cas échéant, à ses frais avancés. Le Preneur devrait alors le lui régler sans délai, outre une indemnité égale au loyer et charges calculée *pro rata temporis* pendant le temps d'immobilisation des lieux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

23) DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, sans préjudice toutefois des éventuels droits et actions du Bailleur contre le Preneur si ladite destruction pouvait être imputée à ce dernier.

En cas de destruction partielle des Locaux Loués excédant 50 % de la surface de plancher totale desdits locaux, le Preneur pourra demander la réduction du loyer ou la résiliation du Bail conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil.

Dans toutes les autres situations (toutes les situations à l'exception de celles causées par un cas fortuit, dont la preuve incombe au Preneur), le Preneur restera présumé responsable des désordres causés aux Locaux Loués.

En tout état de cause, le présent article 24 ne porte que sur la destruction matérielle des lieux, et non sur la destruction juridique des lieux ou de toute autre notion qui pourrait lui être apparentée à l'instar d'une interdiction administrative d'exploiter les Locaux Loués.

24) CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut pour le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du Bail ou des dispositions résultant de la loi ou d'une norme réglementaire, d'une décision de justice, de tout éventuel règlement intérieur, règlement de copropriété, état descriptif de division, ou autres réglementations applicables, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire,(1) mois après un commandement de payer, signifié par acte extrajudiciaire, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, nonobstant toute consignation ou offres réelles ultérieures.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire dont dépendent les Locaux Loués, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

Sans préjudice du droit du Bailleur au paiement des loyers échus et de leurs accessoires, le Preneur devra au Bailleur, de plein droit :

- une astreinte de **300 euros** par jour de retard.
- une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 35 %, outre les charges, taxes, impositions et redevances, entre la date de résiliation du Bail et la date de restitution et libération des Lieux Loués. Cette indemnité d'occupation sera révisée annuelle, conformément à la clause d'indexation conventionnelle prévue au présent Bail.
- tous, frais d'actes extrajudiciaires, émoluments et honoraires de commissaire de justice, exposés par le Bailleur d'un montant conforme aux pratiques du marché.

La présente clause résolutoire n'est établie qu'au seul profit du Bailleur.

Enfin, le Preneur déclare qu'il renonce définitivement à se prévaloir de l'article 1226 du Code civil s'agissant de la résolution unilatérale par notification, du présent Bail.

25) DIAGNOSTICS ET ETATS

a) Etat des risques

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information sur les risques naturels auxquels les Locaux Loués au titre du présent Bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions l'article L. 125-5 du Code de l'environnement modifié par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 et L.174-5 du Code minier et ce, selon l'Etat des Risques établi conformément à l'article R.125-24 du Code de l'environnement.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur lui a fourni un Etat des Risques établi depuis moins de six (6) mois conformément aux articles L. 125-5 II et R. 125-25 du Code de l'environnement (*Annexe n°5*).

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances) et qu'il n'a, à ce jour, connaissance d'aucun sinistre de ce type survenu dans les Locaux Loués. Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des conclusions de ce diagnostic, sans recours.

b) Diagnostic de Performance Énergétique (D.P.E)

Les biens et droits immobiliers, objets du présent bail, entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation. En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant du 21 janvier 2025 (*Annexe n° 5*). Il a été établi à la demande du Bailleur par le cabinet VERDIER, pris en la personne de Monsieur Jean Pascal VERDIER, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation est ci-annexée. Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue. Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des conclusions de ce diagnostic, sans recours.

c) Diagnostic Technique Amiante (D.T.A)

Le Bailleur déclare que les recherches effectuées à sa diligence en exécution des prescriptions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique n'ont pas révélé la présence de flocages calorifugeages ou faux plafonds contenant de l'amiante, ainsi qu'il résulte du diagnostic établi à la date du 20 janvier 2025 par le cabinet VERDIER, pris en la personne de Monsieur Jean Pascal VERDIER, expert répondant aux critères de qualification exigés par le texte précité, dont une copie a été annexée et dont l'exemplaire original a été remis au Preneur qui le reconnaît

(Annexe n° 5). Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des conclusions de ce diagnostic, sans recours.

26) VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Si, pendant toute la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux Loués par tous moyens de droit, à un tiers quelconque, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, entraîne novation au présent Bail. Celui-ci sera par conséquent tenu de poursuivre le Bail vis-à-vis du nouveau propriétaire.

27) SOLIDARITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du Preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

28) DROIT DE PREFERENCE LEGAL

Conformément à l'article L.145-46-1 du Code de commerce, en cas de cession des Locaux Loués, et si le Preneur en remplit les conditions, celui-ci bénéficiera d'un droit de préférence légal dans le cadre des dispositions légales.

29) PACTE DE PREFERENCE

En application de l'article 1123 du code civil, le Preneur s'engage à proposer prioritairement au Bailleur qui l'accepte de traiter avec lui pour le cas où il déciderait de céder son fonds de commerce tel qu'exploité dans les Lieux loués que le bail est fait l'objet ou non d'une déspecialisation en application des dispositions L 145-47 et suivants du code de commerce.

Le droit de préférence ainsi accordé au Bailleur vaut pendant toute la durée du présent bail qu'il soit renouvelé ou prolongé tacitement.

30) TOLERANCES

Toute tolérance au sujet des conditions du Bail, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme une modification ou une suppression de ces conditions, ou génératrice d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis. Toute modification des stipulations du Bail devra être faite par écrit.

31) EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

32) COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE – FRAIS

Le présent Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence des juridictions du lieu de situation des Locaux Loués.

Chaque Partie conservera la charge de ses propres frais, droits et honoraires exposés dans le cadre de la négociation et signature des présentes.

Pour l'exécution du Bail, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les Parties font élection de domicile :

pour le Preneur : dans les Locaux Loués ; et

pour le Bailleur : à son siège social.

33) FRAIS – ENREGISTREMENT – CHANGEMENT DE STATUT JURIDIQUE

Les frais, droits et honoraires exposés dans le cadre de la négociation et signature du présent Bail demeureront à la charge exclusive du Preneur en ce compris les frais de rédaction d'un montant de 1 500 euros Hors Taxes.

Les frais et honoraires de rédaction de tout bail renouvelé, les droits de timbre d'enregistrement demeureront aux frais exclusifs du Preneur.

Le Bail pourra être enregistré à la diligence de la Partie qui entend y procéder.

Le changement d'état du Preneur devra être notifié au Bailleur dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société Preneuse, elle devra informer le Bailleur dans le mois de la modification du changement intervenu.

Les parties reconnaissent que la présente location intervient par l'entremise de l'agence l'Agence CUSHMAN & WAKEFIELD. Par le présent bail, le Preneur s'engage à lui au titre d'honoraires de commercialisation, au jour de la signature des présentes la somme de 18 000 euros HORS TAXES représentant 30% hors taxes du loyer annuel hors taxes.

34) DONNES PERSONNELLES

Dans le cadre de leurs relations contractuelles, les Parties sont susceptibles de collecter les données personnelles de leurs salariés respectifs (tels que noms, prénoms, e-mails professionnels). En tant que responsable de ce traitement, chaque partie s'engage à collecter, traiter et conserver ces données dans le strict respect de la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018 (ci-

après, « le règlement européen sur la protection des données »). A ce titre, chaque Partie d'une part, s'engage à informer ses propres salariés de la collecte et du traitement de données personnelles les concernant par l'autre Partie pour les besoins du présent Contrat conformément aux articles 13 et 14 du Règlement européen sur la protection des données, et, d'autre part, garantit l'autre Partie que ses salariés disposeront des droits y afférents conformément aux articles 15 à 22 du Règlement européen sur la protection des données.

35) SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties sont expressément convenues de ce qu'elles pourront signer électroniquement le présent acte conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services YOUSIGN qui assurera le cas échéant la sécurité et l'intégrité des copies numériques du présent acte dans les conditions prévues par les lois applicables.

Les Parties s'engagent à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du présent acte soit effectuée, le cas échéant, par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes. Chacune des Parties reconnaît et accepte que la signature du présent acte via le processus électronique susmentionné sera effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des lois applicables et, en conséquence, reconnaît la fiabilité dudit processus de signature électronique comme moyen de preuve de son intention de conclure le présent acte à cet égard. Un certificat numérique répondant tant aux exigences des articles 1366 et 1367 du Code civil qu'à celles du règlement européen 910/2014 dit « EIDAS », certifiera que les signatures apposées ci-dessous seront bien celles de chacune des parties intervenantes au présent acte sous signatures privées. Le présent acte sous signatures privées et ses annexes peuvent être signés électroniquement et le lieu et la date seront indiqués dans chacun des cadres réservés aux parties. Le présent acte sera établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367, et le procédé permettra à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès. Ainsi l'exigence d'une pluralité d'originaux posée par l'article 1375 du Code civil sera réputée satisfaite.

A cet effet, chaque Partie accepte, chacune en ce qui la concerne, que les notifications liées à la signature du présent Bail par son représentant soient adressées aux adresses e-mails suivantes :

Pour le Bailleur – Monsieur Eric TOLEDANO

Courriel : – eric@toledano-mag.com

Tel. : 06 72 88 32 67

Pour le Preneur – Monsieur Karim REDJAL

Courriel : – karim@prmco.be

Tel. : 00 32 477 33 07 09

Le Bailleur

Le Preneur

LISTE DES ANNEXES

Annexe n° 1	Attestation de propriété du Bailleur
Annexe n° 2	Offre du Preneur du 13 janvier 2025
Annexe n° 3	Règlement de copropriété et de l'état descriptif de division établi au terme d'un acte reçu par Maître LANCON, notaire à Bordeaux, le 12 novembre 1996 publié au service de la publicité foncière de Bordeaux 1 ^{er} , le 21 janvier 1997 volume 1997P numéro 459
Annexe n° 4	Plan du local (état existant)
Annexe n° 5	Etat des risques – DPE - DTA du 21 janvier 2025 – Cabinet VERDIER
Annexe n° 6	Mandat de prélèvement
Annexe n° 7	Inventaire des charges
Annexe n° 8	RIB du Preneur
Annexe n° 9	Statuts du Preneur, CI du Signataire, Kbis