
BAIL COMMERCIAL

(BAIL SOUMIS AUX ARTICLES L. 145-1 A L. 145-60, R 145-1 A R 145-11, R 145-20 A
R 145-37 ET D 145-12 A D 145-19 DU CODE DE COMMERCE AINSI QU'A L'ARTICLE 33
DU DECRET N° 53-960 DU 30 SEPTEMBRE 1953 QUI DEMEURE EN VIGUEUR)

ENTRE



ET

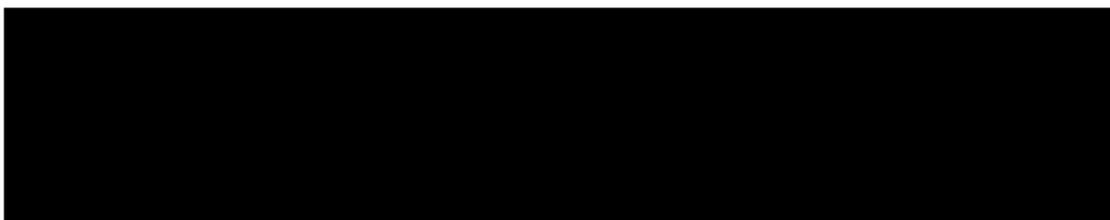
KERIA

confide
BOUKSI
etude se
27 juin 20

CHAPITRE A - CONDITIONS GENERALES	4
1. CONVENTION DE BAIL - ECONOMIE DU BAIL	4
2. DESIGNATION	5
3. DUREE	5
4. DESTINATION-ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR – ENSEIGNE	6
5. LOYER	9
6. DEPOT DE GARANTIE.....	11
7. CHARGES - TAXES	13
8. CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES	15
9. ASSURANCE	21
10. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES.....	23
11. SOUS-LOCATION, DOMICILIATION, CESSION ET LOCATION-GERANCE	24
12. VISITES ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	26
13. CLAUSE RESOLUTOIRE	27
14. FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR	28
15. TOLERANCES ET AUTORISATIONS	28
16. POLLUTION - DIAGNOSTICS	28
17. FRAIS – ENREGISTREMENT – ELECTION DE DOMICILE – DROIT APPLICABLE - COMPETENCE.....	29
18 -ANNEXES	29
CHAPITRE B - CONDITIONS PARTICULIERES	30
1. LOCAUX LOUES (ARTICLE 2 DU CHAPITRE A)	30
2. DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL (ARTICLE 3 DU CHAPITRE A)	30
3. ACTIVITES AUTORISEES – ENSEIGNE (ARTICLE 4 DU CHAPITRE A).....	30
4. LOYER (ARTICLE 5 DU CHAPITRE A).....	30
5. DEPOT DE GARANTIE (ARTICLE 6 DU CHAPITRE A)	31
6. PROVISION POUR CHARGES (ARTICLE 7.3 DU CHAPITRE A)	31

CE CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL EST CONCLU ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1.



ci-après désignée le "**Bailleur**",

D'UNE PART

ET

2. **KERIA**, société par actions simplifiée, au capital de 10.283.640,00 euros ayant son siège social sis 4 rue des Tropiques à Echirolles (38130) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble et identifiée au SIREN sous le numéro 324 904 267, venue aux droits de la société LAURIE LUMIERE suite à la transmission universelle du patrimoine intervenue le 1^{er} avril 2019

Représentée par son Président, la société **KERIA GROUPE**, société par actions simplifiée, au capital de 21.530.971,80 ,00 euros ayant son siège social sis 4 rue des Tropiques à Echirolles (38130) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble et identifiée au SIREN sous le numéro 817 854 698, elle-même représentée par Madame Marjorie CAMBANIS ou Monsieur Fabrice ROUSSET, dûment habilités à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir en date du 8 mars 2021

ci-après désignée le "**Preneur**".

D'AUTRE PART

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après dénommés individuellement une "**Partie**" et collectivement les "**Parties**".

EXPOSE PREALABLE :

- A. Suivant bail commercial reçu en la forme authentique par [redacted] en date du 20 mars 2006 (qui fait suite à un contrat de bail commercial en la forme authentique du 19 juillet 1993 conclu alors avec la société SARL FORMES ET LUMIERES, devenue la SAS LAURIE LUMIERES par suite d'une AGE du 17 décembre 1993, renouvelé pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} juillet 2002 pour se terminer le 30 juin 2011, lequel bail a fait l'objet d'une cession partielle selon acte de cession reçu en la forme authentique par [redacted] Notaire à saint Etienne le 20 mars 2006), les Parties ont conclu un bail commercial (ci-après ensemble le "**Bail Initial**") portant sur des locaux faisant partie d'un immeuble sis au lieu-dit « Viehweg » lot 9 du Lotissement Atlas 1, Rue des Emplettes à Vendenheim(67550), (l'"**Immeuble**").
- B. Le Bail Initial a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 20 mars 2006 pour prendre fin le 19 mars 2015, étant précisé que depuis cette date le Bail Initial s'est poursuivi par tacite reconduction puis selon demande de renouvellement de la SAS LAURIE LUMIERES signifiée en date du 30 septembre 2015 avec effet du 1^{er} octobre 2015 pour se terminer le 30 septembre 2024. Le Bail Initial a fait l'objet d'un avenant numéro I en date du 18 juillet 2009 portant essentiellement sur la modification de l'indice de référence relatif à l'indexation du loyer.

En suite de la transmission universelle du patrimoine de la SAS LAURIE LUMIERE à la société KERIA ci-dessus désignée, le 1^{er} avril 2019, le Bail Initial et son avenant numéro 1 se sont régulièrement poursuivis dans les mêmes termes et conditions avec cette société venue aux droits de la SAS LAURIE LUMIERE.

- C. Ainsi, les Parties en suite des difficultés commerciales rencontrées par le Preneur en raison de la fermeture administrative des commerces liée à la crise sanitaire de la Covid- 19, se sont réunies afin de (i) mettre fin au Bail initial et (ii) conclure un nouveau bail commercial portant sur les mêmes locaux dépendant de l'Immeuble.
- D. Il est également précisé que par arrêté préfectoral en date du 5 novembre 2013, le Préfet du Bas- Rhin a déclaré d'utilité publique les acquisitions et travaux nécessaires au projet de renouvellement urbain et commercial de la Zone Commerciale Nord incluant notamment la commune de Vendenheim, et que la parcelle cadastrée « Commune de Vendenheim Section S47 sur laquelle est édifiée l'immeuble loué est comprise dans l'emprise foncière du renouvellement de la Zone Commerciale Nord créée par délibération de la CUS en date du 20 décembre 2013, devenue Eurométropole le 1^{er} janvier 2015. L'aménagement de la ZAC Nord a été confié au Groupement solidaire Frey Aménagement et Promotion par décision de la CUS du 24 janvier 2014. Dans ce cadre s'applique de droit les prescriptions pour le secteur commercial existant en date du 21 décembre 2017 dont une copie demeure annexée. (**Annexe 1**)
- E. Les Parties se sont rapprochées et sont convenues de ce qui suit.

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE ARRETE CE QUI SUIIT :

CHAPITRE A - CONDITIONS GENERALES

0. RESILIATION DU BAIL INITIAL

- 0.1** Les Parties conviennent d'un commun accord que le Bail Initial sera automatiquement résilié avec effet rétroactif au 30 septembre 2020 à minuit sans qu'il soit nécessaire pour le Bailleur et le Preneur de délivrer un congé à l'autre et sans pénalité de part ni d'autre.
- 0.2** Il est ici rappelé que l'ensemble des constructions, installations, aménagements et embellissements réalisés par le Preneur dans les Locaux Loués (tel que ce terme est défini à l'article 2 du Chapitre A ci-dessous) au cours du Bail Initial resteront sa propriété pendant toute la durée du présent Bail, leur sort étant réglé dans le cadre des stipulations du présent Bail.

1. CONVENTION DE BAIL - ECONOMIE DU BAIL

- 1.1** Le Bailleur donne à bail et à loyer, au Preneur qui accepte, les locaux décrits à l'Article 1 du Chapitre B (le "Bail").
- 1.2** En tant que besoin, les Parties conviennent de soumettre expressément le Bail aux dispositions du statut des baux commerciaux prévu par les dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R. 145-11, R. 145-20 à R. 145-37 et D. 145-12 à D. 145-19 du Code de commerce et les dispositions de l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non codifié qui reste en vigueur.

Le Bail est consenti et accepté sous toutes les charges et conditions ordinaires de droit et sous toutes celles qui suivent dans les conditions générales (chapitre A) et particulières (chapitre B), que le Preneur s'engage à observer ou subir sans pouvoir ne réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages intérêts, sous réserves des conditions définies ci-après.

- 1.3 Les dispositions susvisées et les stipulations du Bail seront applicables au Preneur ainsi qu'à tous les cessionnaires, sous-locataires ou occupants réguliers des Locaux Loués pris à bail tant au titre du présent Bail qu'à ceux qui lui feront suite.
- 1.4 Il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas de contradiction entre les conditions particulières et les conditions générales, les conditions particulières rapportées à la fin du présent Bail prévaudront sur les conditions générales.
- 1.5 Les Parties rappellent que, sur la base des articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du Code de commerce, elles ont convenu de bonne foi d'une **répartition** entre elles des dépenses, charges, travaux, impôts, redevances et taxes, telle que résultant notamment des termes des articles 7, et 9 du Chapitre A ci-après (la "**Répartition des Dépenses, Charges, Travaux, Impôts et Taxes**").

La Répartition des Dépenses, Charges, Travaux, Impôts et Taxes constitue, avec le montant du Loyer, l'équilibre économique du présent Bail souhaité entre les Parties que ces dernières ont trouvé suite aux négociations ayant précédé la signature du présent Bail qui ont vu chacune des Parties consentir à l'autre des concessions sur les conditions financières du Bail.

2. DESIGNATION

- 2.1 Les locaux, objet des présentes (les "**Locaux Loués**"), sont décrits à l'Article 1 du Chapitre B.
- 2.2 Le Preneur déclare qu'il a eu accès à l'ensemble des documents et informations concernant l'Immeuble et les Locaux Loués.
- En outre, le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des Locaux Loués et de l'Immeuble pour les occuper préalablement à la signature des présentes dans le cadre du Bail Initial.
- 2.3 Dans ce cadre, le Preneur déclare que les Locaux Loués et l'Immeuble lui permettent d'exercer son activité. En conséquence, le Preneur accepte les Locaux Loués en l'état à la Date de Prise d'Effet du Bail (tel que ce terme est défini à l'article 3.1 du Chapitre A) compte tenu notamment de leur occupation dans le cadre du Bail Initial, sans recours contre le Bailleur à quelque titre que ce soit, et notamment sur le fondement de leur consistance et/ou de leur superficie.
- 2.4 Les Locaux Loués forment un tout indivisible en fait, en droit et dans la commune intention des Parties.

3. DUREE

- 3.1 Le présent Bail est consenti pour une durée de dix (10) années entières et consécutives à compter de la date spécifiée à l'Article 2.1 du Chapitre B (la "**Date de Prise d'Effet du Bail**")

Conformément au deuxième alinéa de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale, le Bail étant consenti et accepté pour une durée ferme de six (6) ans. Le Preneur aura par contre la faculté de donner congé au Bailleur pour l'expiration de la sixième ou neuvième année du Bail, **ainsi qu'en fin de Bail**, sous réserve de signifier un congé au moins six mois à l'avance.

En contrepartie de cet engagement ferme, le Bailleur renonce de manière ferme et définitive à sa faculté d'invoquer le dé plafonnement du loyer lors du renouvellement du bail, sur le seul motif de la durée contractuelle du bail, supérieure à neuf années.

Par dérogation au dernier alinéa de l'article L. 145-9 du Code de commerce, tout congé signifié par l'une quelconque des Parties au titre du présent Bail ne pourra valablement être signifié que par acte extra-judiciaire uniquement.

En cas de renouvellement, les Parties conviennent que la durée de chaque bail renouvelé sera de neuf (9) années entières et consécutives, le Preneur ayant la faculté de résiliation, sans indemnité, à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'un préavis adressé au Bailleur par acte extrajudiciaire avec avis de réception au plus tard six (6) mois avant chaque échéance.

4. DESTINATION-ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR – ENSEIGNE

Cet Article constitue dans son intégralité une condition déterminante du présent Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

4.1 Activité

Les Locaux Loués devront être affectés à l'usage exclusif défini à l'Article 3 du Chapitre B. Cette destination s'entend strictement et exclut toute autre utilisation, de quelque nature, importance ou durée que ce soit, à peine de résiliation du Bail.

Il est également expressément convenu que le Preneur devra exercer de manière permanente dans les Locaux Loués les activités visées ci-dessus, celles-ci constituant un tout indivisible, sauf période de congé annuelle.

Le Preneur ne pourra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination des Locaux Loués et plus généralement de l'Immeuble et le Preneur ne devra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans les Locaux Loués et plus généralement dans l'Immeuble, ni ajouter à ces activités, des activités différentes ou complémentaires sans se conformer à la procédure établie par les articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

Le Preneur reconnaît que la violation des dispositions du présent Article constituera une infraction susceptible d'être sanctionnée par la clause résolutoire.

4.2 Enseigne

Le Preneur s'engage à maintenir l'enseigne mentionnée à l'Article 3.2 du Chapitre B pendant toute la durée de son exploitation au titre du présent Bail, cette enseigne étant déterminante de l'engagement du Bailleur.

Il est précisé que cette stipulation ne saurait faire obstacle à la possibilité qu'a le Preneur de céder son fonds de commerce à un cessionnaire qui pourrait exploiter les Locaux Loués sous une autre enseigne d'égale notoriété et qui regroupe des produits ou des services de gamme et de qualité équivalente.

Pour le cas où le maintien de cette enseigne s'avérerait impossible, le Preneur pourra substituer dans la même activité une nouvelle enseigne sous conditions que :

- l'enseigne substituée soit d'égale notoriété sur l'ensemble du territoire national et regroupe des produits de gamme et de qualité équivalente,
- la modification de l'enseigne concerne tous les points de vente sur le territoire national exploités par le Preneur.

Le changement d'enseigne devra impérativement faire l'objet d'un avenant au Bail signé par les Parties.

4.3 Absence d'exclusivité

A titre de condition essentielle et déterminante, le Bail ne confère au Preneur aucune exclusivité de quelque nature que ce soit.

Le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant à quelque moment que ce soit quelque activité que ce soit pourraient faire au Preneur, dans les immeubles situés à proximité et appartenant au Bailleur ou à toute société de son groupe.

4.4 Autorisations - respect de la réglementation

4.4.1 Stipulations générales

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités mentionnées à l'Article 3 du Chapitre B n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention ni du maintien des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce ne soit ni à aucune diligence à cet égard. En conséquence le Preneur fera son affaire personnellement, et sous sa seule responsabilité, de l'obtention et du maintien à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice des activités mentionnées à l'Article 3 du Chapitre B.

Le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable si le Preneur est empêché d'exercer normalement son activité pour quelque cause que ce soit indépendante de la volonté du Bailleur.

Le défaut ou le retrait pour quelque cause que ce soit des autorisations ou licences administratives entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation du Bail dans les conditions de l'Article 14 du Chapitre A.

Le Preneur supportera le paiement de toutes redevances, taxes et autres droits afférents à ces activités et à l'utilisation des Locaux Loués.

L'exercice des activités du Preneur ne devra donner lieu à aucune réclamation ou plainte des autres occupants, voisins ou tiers. Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, aux mandataires de manière que ces derniers ne puissent jamais être inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences en résultant.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement pendant la durée du Bail à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux Locaux Loués et l'Immeuble, en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du droit du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions des autorisations d'urbanisme et les prescriptions des Pompiers en matière de sécurité et d'incendie de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

Par ailleurs, le Preneur fera son affaire personnelle des déclarations, des autorisations et des licences administratives qui seraient éventuellement nécessaires à l'exercice et/ou au maintien de son activité (et notamment des activités visées à l'Article 3 du Chapitre B du Bail) ou de toutes activités nouvelles autorisées par le Bail, et à leur exploitation conformément à la destination contractuelle, sans que le Bailleur puisse, en aucun cas, être recherché à ce sujet. Le Preneur supportera seul l'ensemble des frais liés à l'obtention de ces autorisations. Toutefois, le Preneur devra, avant de déposer toute demande d'autorisation ou de licence, en informer le Bailleur

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration, en vertu des textes en vigueur ou à venir, et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner de celle-ci.

Au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification ou mise en conformité des Locaux Loués, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences seraient intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

Il est expressément convenu que le Preneur restera seul responsable vis-à-vis de l'AFUL, de, du Syndicat des Copropriétaires, de leurs membres ou représentants et de toutes administrations, des conséquences d'une éventuelle modification de la destination des Locaux Loués.

De même, si l'activité du Preneur nécessitait une quelconque autorisation de la copropriété, ou même si le Preneur envisageait d'effectuer dans les Locaux Loués des travaux qui nécessiteraient l'autorisation de la copropriété, le Preneur en ferait son affaire personnelle, celui-ci n'ayant aucun recours contre le Bailleur à ce sujet.

Le Preneur reconnaît par ailleurs avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscriit l'usage dont l'amiante, et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler qui resteront dans tous les cas à sa charge.

4.4.2 Respect des règlements en vigueur

Le Preneur s'engage à n'exercer aucune activité soumise à autorisation sans avoir préalablement obtenu une telle autorisation et qu'elle soit devenue définitive. Il s'oblige à fournir au Bailleur, sur demande de celui-ci, une photocopie de toutes les pièces administratives obtenues pour l'exercice de son activité, ainsi que la justification de leur caractère définitif.

Le Preneur garantit le Bailleur contre toute condamnation, tout dommage direct ou indirect du fait de toute inexécution par le Preneur d'une quelconque stipulation de ce Bail, sans préjudice pour le Bailleur de demander la résiliation du Bail ainsi que des dommages et intérêts.

Les Parties conviennent que dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués, le Preneur ou le Bailleur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou la suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour non exploitation des Locaux Loués. Il resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement du Loyer et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et Conditions du Bail.

Le Preneur s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de l'activité exercée.

Il devra justifier de ses diligences au Bailleur à peine de résiliation du Bail.

Le Preneur sera responsable de toutes les mesures de sécurité applicables aux Locaux Loués exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte pendant la durée du Bail.

5. LOYER

5.1 Fixation du loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions défini à l'Article 4.1 du Chapitre B (le "Loyer").

Le Loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée et sera augmenté de toutes charges dues au titre du Bail ; ces sommes étant payables en même temps que chaque échéance de loyer.

5.2 Indexation du Loyer

5.2.1 Le Loyer défini ci-dessus sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ou mise en demeure ou notification préalable soit nécessaire, chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, en fonction de la variation constatée sur les quatre derniers trimestres, de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

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

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du loyer annuel, en prenant pour base le Loyer de l'année écoulée et :

- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à l'indexation du Loyer de l'année précédente ; et
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre calendaire de l'année suivante, selon le calcul suivant :

$$\text{Loyer indexé} = \frac{\text{Indice de comparaison} \times \text{loyer de l'année écoulée}}{\text{Indice de référence}}$$

5.2.2 S'il existait un retard dans la publication de l'indice de comparaison, le Bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, le Preneur s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du Loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus.

5.2.3 En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les Parties.

En cas de désaccord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais d'expertise seront supportés pour moitié par les deux Parties.

5.2.4 La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

5.3 Arrêté des comptes

5.3.1 Arrêté des comptes en cours de Bail

Le Bailleur établira et notifiera au Preneur au plus tard à la fin du deuxième trimestre de chaque année, un arrêté des comptes des charges afférent à l'année précédente, ainsi que toutes pièces justificatives. Les Parties disposeront d'un délai de **trois (3) mois** à compter de la réception par le Preneur de ladite notification, pour contester ou émettre des réserves sur l'arrêté des comptes des charges. Passé le délai de **trois (3) mois** susvisé ledit arrêté des comptes deviendra définitif sans que l'une ou l'autre des Parties puisse le contester, sauf en ce qui concerne le Bailleur, pour toutes charges ou impôts dont il ne connaissait pas le montant à la date d'établissement de l'arrêté des comptes.

Si les provisions versées par le Preneur se révèlent inférieures aux charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le Preneur s'engage à payer au Bailleur, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception de la demande du Bailleur, toute somme complémentaire qui se révélerait nécessaire. Dans le cas où les provisions versées par le Preneur excéderaient le montant des charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le trop-perçu s'imputera de plein droit sur les demandes de provisions de l'année en cours.

En toute hypothèse, il est précisé que l'arrêté des comptes en cours de Bail ci-dessus visé étant établi sur la base des éléments de dépense connus du Bailleur à la date d'établissement dudit arrêté des comptes, cela ne fera pas obstacle à ce que le Bailleur réclame au Preneur le paiement des impôts et taxes visés à l'Article 7.2 du Chapitre A, dont les éléments justificatifs n'auraient été portés à la connaissance du Bailleur par l'administration fiscale que postérieurement à la date d'établissement de l'arrêté des comptes en cours de Bail.

5.3.2 Arrêté des comptes de fin de Bail

Dans le cas où pour une raison quelconque le Preneur quitterait les Locaux Loués, le Bailleur établira et notifiera au Preneur un arrêté des comptes de fin de Bail qui comprendra les charges et toutes les sommes pouvant être dues par le Preneur à l'occasion de la restitution des Locaux Loués, dans un délai de six mois à compter du 31 décembre de l'année civile au cours de laquelle le Preneur a libéré les Locaux Loués. Le montant figurant sur l'arrêté des comptes de fin de Bail s'imputera de plein droit sur les provisions versées par le Preneur.

Si le montant des provisions versées par le Preneur jusqu'à son départ se révélait inférieur au montant justifié par le Bailleur et dû par le Preneur, le montant correspondant à cette différence s'imputera de plein droit sur le dépôt de garantie. Dans le cas où le dépôt de garantie serait insuffisant, le Preneur devra payer au Bailleur le montant de cette différence dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception par le Preneur de la notification de l'arrêté des comptes de fin de Bail.

Si le montant des provisions versées par le Preneur au Bailleur excède le montant figurant sur l'arrêté de comptes de fin de Bail, le Bailleur devra restituer au Preneur le trop-perçu dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception de la lettre d'accord du Preneur sur l'arrêté des comptes de fin de Bail sauf si d'autres sommes sont dues par le Preneur au Bailleur à d'autres titres en vertu du Bail.

En toute hypothèse, il est précisé que l'arrêté des comptes de fin de Bail étant établi sur la base des éléments de dépense connus du Bailleur à la date d'établissement dudit arrêté des comptes, cela ne fera pas obstacle à ce que le Bailleur réclame au Preneur le paiement des impôts et taxes visés à l'Article 7.2 du Chapitre A, dont les éléments justificatifs n'auraient été portés à la connaissance du Bailleur par l'administration fiscale que postérieurement à la date d'établissement de l'arrêté des comptes de fin de Bail et qui auront été dûment justifiés au Preneur.

5.4 Modalités de paiement du Loyer et des charges

Le Loyer sera payable trimestriellement et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre de chaque année, et ce, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Les loyers en principal et accessoires, et plus généralement toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre du présent Bail, seront réglés par virement bancaire sur le compte du Bailleur à chaque échéance des sommes qui lui seraient dues.

En cas de non-respect dudit engagement, ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel des intérêts de retard défini à l'Article 8 du Chapitre A.

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

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts de retard,
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou indemnités d'occupation : concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux,
- ajustement du fonds de roulement,
- provisions sur charges communes.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal.

6. DEPOT DE GARANTIE

6.1 Fixation

Pour garantir l'ensemble des obligations incombant au Preneur, le Bailleur conserve le dépôt de garantie correspondant à trois (3) mois de Loyer hors taxes, hors charges tel que fixé à l'Article 5 du chapitre B, versé au titre du Bail Initial, sous réserve d'ajustement, en garantie du paiement du loyer et des charges, de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail, des réparations locatives et de toutes les sommes dues par le Preneur et dont le Bailleur pourrait être rendu responsable dans le cadre du présent Bail, à un titre quelconque.

Il est expressément convenu que, dans le cas où, par l'effet de l'indexation du Loyer telle que stipulée ci-dessus, celui-ci serait augmenté ou diminué, la somme versée au titre de dépôt de garantie sera également augmentée ou diminuée dans la même proportion.

Les ajustements du dépôt de garantie seront effectués chaque année lors de l'indexation du Loyer.

En tout état de cause, le dépôt de garantie ne pourra être inférieur au quart du Loyer effectivement exigible au cours de l'année précédente.

En cas d'utilisation, le dépôt de garantie devra immédiatement être reconstitué par le Preneur afin de toujours correspondre à trois mois de Loyer hors charges et hors taxes.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt.

6.2 Restitution

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, sans intérêt au profit du Preneur. Il lui sera remboursé en fin de jouissance, après remise des clés et paiement de toutes les sommes pouvant être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables et autres accessoires, indemnités, réparations ou tous autres titres, dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception de sa lettre d'accord sur l'arrêté des comptes de fin de Bail visé à l'Article 5.4.2 du Chapitre A.

En tant que besoin, il est ici précisé que le Preneur s'interdit d'imputer unilatéralement le dernier terme de loyer avant son départ sur ce dépôt de garantie.

6.3 Cession de la propriété des Locaux Loués

Si la propriété des Locaux Loués devait être transférée, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur. Le Preneur le reconnaît expressément, de telle sorte qu'il ne pourra formuler quelque demande de remboursement de dépôt de garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur actuel, sa créance éventuelle au titre du dépôt de garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire de l'Immeuble.

6.4 Cession du droit au bail

Dans le cas d'une cession du présent Bail, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur.

Le cessionnaire versera au cédant le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution de l'Article 5 du Chapitre B.

6.5 Compensation

S'agissant d'une créance à l'encontre du Bailleur, elle est nécessairement connexe à toute créance née des présentes, dont pourrait exciper le Bailleur à l'encontre du Preneur et dès lors, dans l'hypothèse d'une procédure collective, le Bailleur est fondé à compenser de plein droit le montant de ce dépôt de garantie avec toutes sommes susceptibles de faire, dans son intérêt, l'objet d'une déclaration de créance.

La poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès-qualité dans les termes des dispositions du Code de commerce, relatives au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises, aura pour conséquence impérative de reconstituer le dépôt de garantie dû dans les termes du présent article et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

Par ailleurs, d'un commun accord des Parties, le Bailleur exercera sur le dépôt de garantie toutes les prérogatives prévues aux articles 2333 et suivants du Code civil.

6.6 Conservation par le Bailleur

En cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution par le Preneur de l'une de ses obligations ou en application de la clause résolutoire visée à l'Article 14 du Chapitre A, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus et à courir jusqu'à la fin de la période triennale en cours, du coût des réparations à la charge du Preneur, et sous réserve des dommages et intérêts qui pourront être dus au Bailleur.

Le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de Bail, sans formalité, sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyers convenus.

En cas de renouvellement du Bail, le dépôt de garantie visé sera renouvelé au profit du Bailleur dans les mêmes conditions que sous l'empire du Bail initial.

7. CHARGES - TAXES

7.1 Refacturation des charges

- (a) A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Bailleur au présent Bail, sans laquelle le Bailleur ne se serait pas engagé, il est expressément convenu entre les Parties que le loyer stipulé à l'Article 5 du Chapitre A ci-dessus est considéré comme net de tous impôts, taxes contributions, charges et dépenses quelconques pour le Bailleur, dans les conditions des présentes.

En conséquence, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur supportera à hauteur de sa quote-part, l'intégralité des charges et prestations qui incombent au propriétaire d'un immeuble.

- (b) Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Preneur supportera les catégories de charges relatives à l'immeuble à hauteur de sa quote-part ci-dessous listées :

- Les dépenses de nettoyage des façades et de ravalement de l'Immeuble ;
- Les frais de consommation des fluides et d'électricité ;
- Le coût de l'ensemble des travaux d'entretien, de réparations et de remplacements que le Bailleur réaliserait dans les parties communes de l'Immeuble, les Locaux Loués ou au titre de l'un quelconque des équipements et/ou installations communs de l'Immeuble ou traversant les Locaux Loués en ce inclus les travaux (i) relevant des articles 605 et 1754 du Code civil et/ou (ii) dus à l'usure et/ou la vétusté et à la force majeure par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil et/ou (iii) dus à la mise en conformité des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble avec toute réglementation ou loi applicable aux Locaux Loués et/ou à l'Immeuble si cette mise en conformité est inhérente à l'activité du Preneur et que leur réalisation serait devenue impérative-
- les frais d'abonnement, d'exploitation et redevances des contrats d'entretien et de maintenance des éléments d'équipement ainsi que les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations de l'Immeuble et des Locaux loués ;
- les dépenses de chauffage et de climatisation, s'il y a lieu, de combustibles, d'eau et d'électricité afférents aux locaux communs **et aux Locaux Loués**;
- la rémunération des entreprises extérieures affectées à certaines charges d'intérêt commun, notamment chargées de prestations d'entretien, de maintenance, de dératisation, désinfection, désinsectisation et de sécurité communes à tous les locaux ;
- l'ensemble des charges et provisions sur charges appelées par le syndic de copropriété ou au titre de la copropriété dont dépend le cas échéant l'Immeuble ou l'ensemble des charges, frais et taxes dues à la copropriété par le Bailleur à la condition qu'ils aient une utilité pour le Preneur ;

- les honoraires de gestion administrative et/ou technique des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble ;
- Les frais, charges et honoraires liés à la gestion de l'Immeuble par une AFUL ou ASL existante ou à créer ;
- les frais, charges et honoraires liés à la gestion en copropriété ou en volumétrie de l'Immeuble (y compris les honoraires de syndic ou du président de l'AFUL ou ASL) si l'Immeuble est ou venait dans le futur à être soumis au statut de la copropriété ou de la volumétrie, les frais d'audit notamment technique réalisé sur l'Immeuble etc...),
- les primes et surprimes d'assurances pour les polices souscrites par le Bailleur au titre de l'Immeuble (dommages, responsabilité civile, etc.), en ce compris la prime de l'assurance couvrant la perte de loyers pendant les travaux de reconstruction en cas (i) de destruction partielle de l'Immeuble, (ii) de faillite du Preneur et (iii) du non-paiement de tous sommes dues par le Preneur en vertu du Bail (loyers, charges, taxes, etc.) aux échéances.

Il est précisé en tant que de besoin que les frais, charges, honoraires, primes, rémunérations, réparations, entretiens, maintenances, mises aux normes indiqués ci-dessus comprennent, le cas échéant, ceux qui sont induits par les lois et réglementations spécifiques à l'Immeuble.

(c) Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur conservera seul à sa charge les coûts et frais liés, limitativement, à ce qui suit :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil que le Bailleur réaliserait dans les parties communes de l'Immeuble ou au titre de l'un quelconque des équipements et/ou installations communs de l'Immeuble (y compris situés dans ou traversant les Locaux Loués), y compris quand ces grosses réparations ont pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité l'Immeuble-
- les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux Loués.

7.2 Impôts, contributions et taxes

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie et autres dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Il devra acquitter dûment d'une façon régulière, ses contributions personnelles, mobilières, et taxes locatives relatives à son activité, et justifier de leur acquit à première réquisition.

Le Preneur devra supporter seul ou rembourser intégralement au Bailleur notamment l'impôt foncier, les taxes spécifiques ou additionnelles, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, afférente aux Locaux Loués et à l'Immeuble selon la quote-part attribuée aux Locaux Loués, les impôts, taxes et tous impôts qui leur seraient substitués. En cas de facturation par les impôts de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, celle-ci fera l'objet d'un paiement partagé par moitié entre le Preneur et le Bailleur.

Conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera intégralement à sa charge la contribution économique territoriale et les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur autres que ceux mentionnés dans les paragraphes qui précèdent.

Le Preneur devra également rembourser intégralement au Bailleur toutes les taxes et impôts afférents aux Locaux Loués qui, selon le droit commun, sont ou seront mis à la charge du Bailleur de telle manière que le Loyer soit perçu par ce dernier net de tous impôts et taxes.

Il est précisé que l'énumération ci-dessus est donnée à titre indicatif et ne saurait par conséquent constituer une liste exhaustive des obligations du Preneur pour le remboursement des taxes.

7.3 Modalités de paiement des charges, impôts et taxes

Le Preneur versera chaque trimestre, en même temps que le Loyer, une provision pour charges majorée de la TVA, égale au quart du budget prévisionnel annuel lui incombant, pour l'année. Pour la première année du Bail, la provision trimestrielle pour charges est fixée à l'Article 6.1 du Chapitre B.

Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur se réserve la possibilité de demander, à tout moment, à ce que la quote-part du Preneur relative au remboursement de l'impôt foncier, de la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères soit versée par le Preneur, une fois par an, sur appel du Bailleur.

Il est à noter que le budget ne comprend pas les taxes et impôts lesquels font l'objet d'un quittancement séparé par le Bailleur au Preneur.

Lors de l'entrée en vigueur du Bail, le Preneur versera une quote-part de cette provision calculée *prorata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours telle que fixée à l'Article 6.1 du Chapitre B.

7.4 Modification des charges

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges ou d'en créer des nouvelles, uniquement en cas d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification de la législation, cette répartition se faisant cependant exclusivement sur la base des tantièmes compris dans la surface louée.

7.5 Charges privatives

Le Preneur fera son affaire personnelle de toute charge privative et notamment de son installation téléphonique, internet et informatique et de tous abonnements d'électricité, téléphone, internet, fluides, etc., qui sont liés à des prestations particulières du Preneur ainsi que toutes les consommations qui y sont relatives, toutes les charges privatives devant être supportées par le Preneur.

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'électricité, de téléphone d'eau, du câble, du chauffage, de la climatisation ou autres alimentations techniques et services de l'Immeuble.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande et sans délai.

8. CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

8.1 Etat des lieux

8.1.1 Toute différence entre les côtes et les surfaces des Locaux Loués, telles que mentionnées à l'Article 1 du Chapitre B du présent Bail, et les dimensions réelles des Locaux Loués ne sauraient justifier une réduction ou une augmentation du Loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent.

- 8.1.2** Le Preneur prendra les Locaux Loués en leur état sans pouvoir exiger du Bailleur, ni lors de la prise de possession ni en cours de Bail, aucun aménagement, réparation, mise en état ou équipement de quelque nature que ce soit, le Preneur déclarant parfaitement connaître les ainsi que cela a été rappelé à l'article 2 du Chapitre A du présent Bail, et n'avoir aucune réclamation à formuler quant à l'état actuel des Locaux Loués aux travaux ou à l'entretien des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble.
- 8.1.3** Les Parties conviennent expressément de se référer à l'état des lieux d'entrée réalisé dans le cadre du Bail initial de réaliser un état des lieux contradictoire dans le mois de la signature du Bail à frais partagés.
- 8.1.4** Le Preneur renonce expressément et irrévocablement aux dispositions de l'article 1719 (à l'exception du 1er alinéa) du Code civil.

8.2 Garnissement

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et des charges, et de l'exécution des conditions du Bail.

8.3 Jouissance

- 8.3.1** Le Preneur ne pourra en aucun cas faire ou laisser faire quoi que ce soit qui puisse dégrader ou détériorer les Locaux Loués et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui y serait portée.
- 8.3.2** Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue de l'Immeuble et des Locaux Loués et ne puisse causer aux voisins ni trouble, ni préjudice. Pour ce faire il devra notamment s'abstenir de toutes activités bruyantes, dangereuses, incommodes ou insalubres ; il prendra toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables et il s'abstiendra de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher les canalisations de l'Immeuble.
- 8.3.3** Le Preneur devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaire.
- 8.3.4** Le Preneur devra exploiter la surface de vente qui lui est affectée à l'occasion du présent Bail et déclarer cette surface pour la détermination de la TASCOM et d'en justifier à première demande du Bailleur ; le défaut d'exploitation de la totalité de la surface de vente constituant une violation des obligations du Preneur permettant au Bailleur, si bon lui semble, de mettre en jeu, la clause résolutoire du Bail dans les conditions de l'Article 14 du Chapitre A ou de faire prononcer sa résiliation sans préjudice de toute autre sanction légale ou contractuelle.
- 8.3.5** Le Preneur devra conserver les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale, ouverts au public et éclairés, en faisant fonctionner les installations individuelles de climatisation/rafraîchissement, pendant les douze mois de l'année, sans fermeture annuelle.
- 8.3.6** Plus généralement, le Preneur devra se conformer aux dispositions du règlement intérieur qui pourrait être mise en place par le Bailleur en cours du Bail, étant précisé que les stipulations du Bail prévaudront sur celles du règlement intérieur en cas de contradictions.
- 8.3.7** Le Preneur devra veiller à la bonne tenue de son personnel afin d'éviter tous troubles de voisinage, étant entendu que le Preneur sera responsable de toutes dégradations commises dans l'Immeuble et dans les Locaux Loués par les employés à son service ou ses visiteurs.

- 8.3.8** Le Preneur devra se soumettre à toutes les mesures d'ordre, de surveillance générale et de propreté de l'Immeuble, telles qu'elles seront établies par le Bailleur, le Bailleur se réservant expressément le droit d'adapter, et de modifier lesdites mesures et nécessités soit pour le rendre en tout temps conformes à la réglementation, soit dans l'intérêt et pour la sécurité de l'Immeuble et des occupants en général.
- 8.3.9** Le Preneur ne devra rien déposer, ni laisser déposer dans les parties communes, les accès de l'Immeuble, des halls, vestibules, couloirs, escaliers, espaces verts, aires de circulation et de stationnement.
- 8.3.10** Le Preneur devra prendre toutes précautions afin de ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.
- 8.3.11** Sous réserve des dispositions de l'Article 8.8.5, toute installation en façade et/ou pose d'enseignes de même que tout agencement en saillie sur la façade des Locaux Loués, sont subordonnés à l'agrément préalable et exprès du Bailleur. En toute hypothèse, le Preneur fera son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives requises à cet effet, sans qu'aucun recours ne puisse être exercé à l'encontre du Bailleur à ce titre.

Le Preneur ne pourra poser de plaques qu'aux emplacements prévus à cet effet et selon les prescriptions et autorisations préalables du Bailleur.

- 8.3.12** Il est interdit au Preneur d'installer une antenne quelle qu'elle soit sur la toiture de l'Immeuble sans l'accord préalable du Bailleur
- 8.3.13** Le Preneur devra fournir, à première demande du Bailleur, et sans délai, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du Bail.
- 8.3.14** Le Preneur ne pourra introduire dans l'Immeuble de matières dangereuses, aucun produit explosif et particulièrement inflammable.

8.4 Informations du Bailleur

Le Preneur s'engage à avertir le Bailleur dans un délai de 10 jours ouvrés en cas de modification de sa situation juridique (fusion, absorption, changement de dénomination ou de raison sociale, changement d'objet ou de siège social, etc.).

8.5 Responsabilités et recours

- 8.5.1** Le Preneur renonce, et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours contre le Bailleur, ses mandataires et les assureurs du Bailleur dans les conditions de l'Article 9.1.3 du Chapitre A, ainsi qu'à toute demande de réduction de loyer et déclare faire son affaire personnelle de la réparation de tous dommages tant matériels qu'immatériels, notamment dans les cas suivants sans que cette liste soit limitative :
- en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, de l'un quelconque des éléments d'équipement à usage collectif ou particulier de l'Immeuble tels qu'ascenseurs, système de chauffage et de refroidissement, installations téléphoniques, électriques, restaurant, etc. ;
 - en cas de dommages résultant d'incendie, d'explosion, de fuites ou ruptures de canalisations de gaz, d'eau, de chauffage central, d'électricité, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces de troubles, émeute, grève, de mouvement populaire, d'actes de guerre, et d'une façon générale de tout événement de toute nature atteignant directement ou non le Preneur au titre de ses biens propres, y compris les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination, comme au titre de son exploitation, ses préposés ou ses visiteurs, le preneur devant s'assurer

contre ces risques conformément aux dispositions de l'Article 9 du Chapitre A, et ce, qu'il y ait destruction totale ou simplement partielle du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués ;

- en cas de trouble de jouissance provenant de vices de construction ;
- en cas de trouble de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, y compris par d'autres locataires de l'Immeuble, et ceci à quelque titre que ce soit ;
- en cas de vol, cambriolage, détournement ou autres actes délictueux ou criminels commis dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assurant aucune obligation de surveillance, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance desdits locaux et ceci même si l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués dispose d'un gardiennage ; le Preneur ne pourra rendre le Bailleur responsable des faits commis par ce ou ces gardiens ;
- en cas d'irrégularité ou d'interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, ascenseurs, air conditionné, téléphone, égouts ou de tout autre service analogue, le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de Loyer pour toute interruption ou irrégularité dans ces services ;
- au titre de l'usage ou de l'utilisation des parkings.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance, du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant faire son affaire personnelle de la souscription d'une assurance garantissant ce type de risques.

- 8.5.2** Si des nuisances (notamment des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations) étaient causées par le Preneur, sa clientèle ou des appareils lui appartenant, et plus généralement du fait de son occupation des Locaux Loués et que celles-ci entraînaient des réclamations par les autres occupants éventuels de l'Immeuble, les voisins ou des tiers, le Preneur devra en faire son affaire personnelle à ses risques, perils et frais, sans que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

8.6 Mise en conformité

Le Preneur fera son affaire personnelle de tout contrôle administratif et technique des éléments d'équipement mis à sa disposition et le justifiera au Bailleur à première demande, celui-ci se réservant le droit de faire procéder par tous moyens à toutes vérifications utiles.

Le Preneur devra également faire effectuer périodiquement à ses frais exclusifs les contrôles réglementaires des installations techniques et éléments d'équipements des Locaux Loués et en fournir la copie au Bailleur sans délai.

Tous les travaux de mise en conformité et de mises aux normes des Locaux Loués (notamment concernant l'hygiène, la sécurité, les conditions de travail, la salubrité, la police et les établissements recevant du public et, le cas échéant, la réglementation relative aux ICPE), sur le fondement des injonctions et des prescriptions légales ou réglementaires applicables aux Locaux Loués ou à l'activité du Preneur sont et resteront à la charge et aux frais exclusifs du Preneur pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, sans aucun recours à l'encontre du Bailleur.

De manière générale, en cours de Bail et de ses renouvellements éventuels, tous les travaux, quelle qu'en soit la nature et l'importance, rendus nécessaires pour des motifs tenant notamment à la réglementation, l'hygiène, la sécurité ou la législation du travail, quand bien même l'obligation de les effectuer résulterait de leur structure ou de leur état et non de leur utilisation spécifique, y compris si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure,

seront à la charge et aux frais exclusifs du Preneur. Ce dernier remboursera au Bailleur les travaux engagés par ce dernier au titre de la mise en conformité.

En cas de non-respect par le Preneur desdites prescriptions légales ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient.

8.7 Entretien, réparations, remplacements

8.7.1 Le Preneur s'engage à utiliser les Locaux Loués paisiblement (ancienne notion de "bon père de famille") et ce, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et à la destination des Locaux Loués telle qu'elle est stipulée à l'Article 4 du Chapitre A.

8.7.2 Le Preneur devra maintenir les parties privatives des Locaux Loués et les équipements et installations s'y trouvant pendant toute la durée du Bail en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté au sens des articles 605 et 1754 du Code civil, et effectuer, sans délai et à ses frais, tous les travaux et réparations nécessaires, de quelque nature qu'ils soient, et ce quand bien même ils résulteraient de la vétusté ou de la force majeure par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil dans les Locaux Loués, et faire tous travaux imposés par quelque autorité que ce soit, et ce, notamment en cas de changement de loi ou de réglementation applicable aux Locaux Loués (notamment en matière d'hygiène, sécurité et environnement) en ce qu'ils ne concernent pas des travaux visés par l'article 606 du Code Civil.

8.7.3 Conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera seul à sa charge les coûts et frais liés aux travaux et grosses réparations visés à l'article 606 du Code civil qui seraient réalisées dans les parties privatives Locaux Loués, y compris si ces grosses réparations ont pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité les parties privatives des Locaux Loués.

8.7.4 En toute hypothèse, le Preneur remboursera toutefois au Bailleur la totalité du coût de toutes réparations ou travaux qu'il aurait fait réaliser dans l'Immeuble par la défaillance du Preneur ou comme conséquence des travaux réalisés par le Preneur dans les Locaux Loués et/ou l'Immeuble, en ce compris les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil ainsi que les travaux

8.7.5 Le Preneur devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

8.7.6 Le Preneur devra prendre l'initiative sous sa responsabilité de tous travaux et réparations visés à l'Article 9.7.2 ci-dessus afférents aux Locaux Loués et en supportera seul tous les frais.

8.7.7 A défaut d'exécution des obligations prévues au présent article par le Preneur, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause sous réserve qu'il y ait obligation pour le Preneur de réaliser ces travaux et qu'il ait reçu préalablement du Bailleur un courrier recommandé avec accusé de réception, avec le ou les devis correspondants lui laissant la possibilité de réaliser les travaux dans un délai de 30 jours ou de produire d'autres devis.

Le Preneur assumera seul les conséquences financières ou fiscales que pourrait entraîner pour le Bailleur l'exécution par le Preneur de ses travaux, même dans le cas où ils résulteraient d'une obligation légale ou réglementaire.

- 8.7.8** Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel et les intempéries.
- 8.7.9** Le Preneur s'engage à ne pas effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès, notamment aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visites, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries.
- 8.7.10** Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur s'engage à subir toute modification, des Locaux Loués ou de l'Immeuble (y compris leurs équipements ou services), sans aucune indemnité de la part du Bailleur, ni diminution de Loyer.

De plus, le Bailleur pourra apporter toutes les modifications qu'il jugera utiles aux Locaux Loués et/ou à l'Immeuble tant à l'aspect intérieur qu'à l'aspect extérieure, sans que le Preneur ne puisse élever de réclamation pour le trouble de jouissance qui pourrait en résulter.

Le preneur souffrira, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les locaux de tous travaux de reconstruction et réparation quelconques que le Bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer ci-après indiqué, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours à condition qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure.

Dans les hypothèses visées ci-dessus, les modifications ne devront pas impacter la visibilité et la commercialité des Locaux Loués ; à défaut, le Bailleur devra obtenir l'autorisation préalable du Preneur.

- 8.7.11** Le Preneur devra se conformer aux obligations définies par le règlement de copropriété de l'Immeuble ou l'état descriptif de division en volumes de l'Immeuble si les Locaux Loués dépendent ou viennent à dépendre d'un ensemble en copropriété ou en volumétrie et souffrir les travaux qui pourraient être décidés par l'assemblée générale des copropriétaires et aux clauses et conditions de tout règlement intérieur pouvant s'appliquer à l'Immeuble, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché par les autres occupants ou copropriétaires de l'Immeuble.
- 8.7.12** Le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement ou de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les compagnies concessionnaires postérieurement à la Date de Prise d'Effet du Bail.
- 8.7.13** Le Preneur devra déposer à ses frais, et sans délai tous coffrages, décorations, agencements, enseignes, stores, ainsi que toutes autres installations qu'il aura faites et/ou dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution du ravalement ou la recherche ou l'exécution de tous travaux de réparation ou de prévention de sinistres de toutes natures - fuites, fissures ou autres - notamment après incendie, infiltrations et autres dégradations. Le Preneur devra ensuite, à ses frais, remettre ses agencements, enseignes, store etc. ; il fera son affaire des autorisations éventuellement nécessaire à la repose.

8.8 Travaux du Preneur

- 8.8.1** Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués et l'Immeuble aucune démolition, construction, aucun percement de mur, de poutres ou planchers, aucun scellement dans les structures, aucun changement de distribution, ni aucune amélioration ou modification, notamment et de façon non limitative, dans l'aspect extérieur des baies, des fenêtres ou des devantures, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.
- 8.8.2** Dans tous les cas, le Bailleur pourra soumettre les dossiers de projets de travaux présentés par le Preneur à son architecte et, le cas échéant, exiger qu'ils soient réalisés sous son contrôle. Les honoraires de l'architecte du Bailleur seront supportés par le Preneur.

8.8.3 En cas d'agrément préalable et écrit du Bailleur des travaux envisagés par le Preneur, le Preneur devra réaliser lesdits travaux autorisés en respectant notamment les conditions suivantes :

- le cas échéant, obtention par le Preneur, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, de toute autorisations administratives requises (notamment permis de construire, permis d'aménagement, agrément, etc.) ;
- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties décennales et ce conformément à la législation en vigueur ;
- réalisation des travaux conformément aux règles de l'art, à la réglementation en vigueur, et aux stipulations du règlement intérieur de l'Immeuble ;
- information de l'architecte ou des services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution ou comptes-rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation ou de contrôle du maître d'œuvre étant pris en charge intégralement par le Preneur.

8.8.4 L'autorisation du Bailleur et le contrôle de son maître d'œuvre ne sauraient en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers. Par ailleurs, l'autorisation du Bailleur n'emporte aucunement l'obligation pour ce dernier de faire accession des constructions réalisées par le Preneur en fin de jouissance.

Le Preneur sera tenu de recourir, le cas échéant, au service des entreprises de gros œuvre, d'étanchéité et de protection incendie ainsi que de climatisation, chauffage, ventilation de l'Immeuble, et de conclure directement à cet effet les contrats requis auxquels le Bailleur demeurera étranger.

8.8.5 Le Preneur devra exécuter ses travaux affectant le gros-œuvre ou les installations communes de l'Immeuble sous le contrôle de l'architecte du Bailleur et d'un organisme de contrôle agréé type Socotec, CEP, ou Véritas, le Preneur en supportant les frais.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'Immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

8.9 Expropriation

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

9. ASSURANCE

9.1 Engagements respectifs du Bailleur et du Preneur

9.1.1 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés pendant tout le cours du Bail ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, bris de glace et de dégâts des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, catastrophes naturelles, vol, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule terrestre, recours des voisins les frais de déplacement et remplacement desdits objets ainsi que

la privation de jouissance, sans aucune exception, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France ou dans un pays de l'Union Européenne.

Cette police d'assurance devra comporter une garantie en matière de recours des voisins et des tiers, ainsi qu'en matière de privation de jouissance et de pertes d'exploitation comme indiqué à l'Article 9.5.1 du Chapitre A.

Le Preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels matériels ou immatériels pouvant être causés aux tiers du fait de l'occupation des Locaux Loués, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés.

En cas d'insuffisance d'assurance pour couvrir les risques ci-dessus, le Preneur sera son propre assureur.

9.1.2 Le Bailleur souscrira l'assurance de l'Immeuble y compris les installations et équipements communs pour les risques suivants :

- Incendie et foudre (valeur à neuf),
- Toutes explosions,
- Catastrophes naturelles,
- Poids de la neige,
- Dommages électriques,
- Chute d'aéronefs et objets aériens,
- Choc de véhicule appartenant à un tiers,
- Ouragans, cyclone et tornade, tempête, grêle,
- Fumées,
- Dégâts des eaux,
- Bris de glace,
- Emeutes, mouvements populaires, acte de terrorisme, attentats et vandalisme,
- Honoraires d'experts,
- Perte de loyers pendant une durée minimum de trois (3) ans,
- Recours des voisins et des tiers,
- Responsabilité propriétaire d'immeuble.

9.1.3 Le Bailleur renonce en cas de sinistres couverts par les garanties prévues ci-dessus, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

En contrepartie, le Preneur renonce en cas de sinistres couverts par les garanties prévues ci-dessus, à tous recours envers le Bailleur et ses assureurs et les garantit de tous recours de la part de ses propres assureurs à défaut d'obtenir une renonciation de leur part.

9.2 Paiement des primes

- 9.2.1 Le Preneur devra assumer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur au prorata de la surface qu'il occupe. Il devra également assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.
- 9.2.2 Le Preneur devra, par ailleurs, pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances et du paiement des primes afférentes.
- 9.2.3 Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger à tout moment du Preneur qu'il souscrive toutes autres polices complémentaires qu'il estimerait nécessaires pour aggravation des risques due à son occupation des Locaux Loués ; le tout sans que le contrôle, ni un défaut de contrôle, de la part du Bailleur sur les polices et primes puisse emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurance.

9.3 Clauses particulières

- 9.3.1 Le Preneur devra aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties ainsi qu'en cas de résiliation des polices d'assurances souscrites.
- 9.3.2 Le Preneur devra adresser au Bailleur une copie certifiée conforme de ses polices, ou à défaut, copie d'une note de couverture, ou une attestation d'assurances émanant de la compagnie d'assurances, mentionnant le paiement des primes, avant toute mise en exploitation.
- 9.3.3 Il devra déclarer au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception sous un délai de quarante-huit (48) heures, tous sinistres, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer responsable des dégâts, dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'Immeuble.
- 9.3.4 Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.
- 9.3.5 Si l'activité exercée par le Preneur entraînerait soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et en tous cas de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins, le tout de telle manière que le Bailleur perçoive un loyer net de tous taxes, contributions et impôts.
- 9.3.6 Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance de l'Immeuble. Faute de se conformer à cette disposition, le Preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.
- 9.3.7 Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation ; le Preneur devra procéder à l'installation de tous les moyens de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur et à les maintenir en bon état.
- 9.3.8 Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le locataire ou le cédant et leurs assureurs respectifs.

10. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

- 10.1.1 Dans le cas où, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, l'entier bénéfice des indemnités

d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur, sauf décision contraire des parties. Il est précisé que, et à condition que le Bailleur reconstruise l'Immeuble dans le délai d'un an maximum, le Bail continuera à porter sur l'intégralité des Locaux Loués.

- 10.1.2** Si les Locaux Loués viennent à être détruits ou rendus inutilisables en partie par inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le Bail se poursuivra entre les Parties et le Bailleur consentira un abattement de Loyer pendant la perte de jouissance partielle. Il est précisé que, et à condition que le Bailleur reconstruise l'Immeuble dans le délai d'un an maximum, le Bail continuera à porter sur l'intégralité des Locaux Loués et que l'abattement de Loyer sera calculé en fonction de la surface détruite. Ce calcul sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par les Parties.

A défaut d'accord, il sera procédé à la nomination d'un expert, à la requête du Bailleur, par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés.

Les frais et honoraires de la procédure et de l'expert désigné à l'amiable ou judiciairement seront supportés à parts égales entre le Bailleur et le Preneur.

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

11.1 Sous-location – domiciliation

- 11.1.1** Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux Loués, ainsi que toute domiciliation, sont autorisées par le Bailleur

- 11.1.2** Et ceci dans la mesure où :

- le sous-locataire sera impérativement tenu de respecter toutes les clauses et conditions du Bail ;
- le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires, notamment du paiement du loyer et des charges locatives ;
- le Preneur soumettra le contrat de sous-location à l'information préalable et écrite du Bailleur ;
- le Preneur notifiera au Bailleur une copie du contrat de sous-location signé par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quinze jours calendaires suivant sa signature ;

Par ailleurs, la sous-location ne pourra être consentie pour une durée supérieure à la durée restant à courir entre la date de prise d'effet de l'acte de sous-location et la date d'échéance du Bail. Le sous-locataire ne pourra lui-même consentir un droit d'occupation quelconque sur tout ou partie des Locaux Loués. Le Preneur ne pourra sous-louer les Locaux Loués pour un loyer supérieur au loyer principal.

- 11.1.3** Les Locaux Loués formant un tout indivisible en fait, en droit et dans la commune intention des Parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur et comporteront une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action envers le Bailleur et à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du Bailleur.
- 11.1.4** Les travaux d'aménagements et de remise en état des locaux Loués, consécutifs à des sous-locations, sont à la charge exclusive du Preneur.
- 11.1.5** Le présent Article 12.1 devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

11.2 Cession

- 11.2.1 Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce (considéré dans sa globalité), toute autre cession étant interdite, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, voire de résiliation du Bail, si bon semble au Bailleur.
- 11.2.2 Pour les autres cas de cession, celle-ci devra être expressément, préalablement et par écrit autorisée par le Bailleur, lequel ne pourra s'y opposer que pour un motif légitime, sous réserve du respect de la procédure visée à l'Article 12.3 ci-après.
- 11.2.3 Préalablement à toute cession, le Preneur justifiera de la solvabilité et de la bonne santé financière du cessionnaire.

11.3 Modalités de la cession

Toute cession, pour être valable, devra être constatée par un acte notarié ou sous seing privé, en présence du Bailleur dûment appelé au moins un (1) mois à l'avance, et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Par ailleurs, elle devra respecter les dispositions applicables en matière de droit de préemption des communes en cas de cession de fonds de commerce, du fonds artisanal ou du bail commercial tel que résultant de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 et de ses décrets d'applications.

Un exemplaire original de l'acte de cession sera remis au Bailleur lors de cette notification

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le Preneur restera garant solidaire avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, du paiement de toutes sommes dues à quelque titre que ce soit aux termes ou en raison du Bail et de ses renouvellements successifs, et notamment au titre des Loyers, charges, travaux, pénalités, indemnités et indemnités d'occupation, sans que cette liste soit limitative, ainsi qu'au respect de l'ensemble des clauses et conditions du présent Bail, pour une durée de trois ans à compter de l'acte de cession. Cet engagement devra être retranscrit dans l'acte de cession.

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

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession contienne expressément l'engagement de solidarité du cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes les obligations du Preneur au titre du Bail, en ce compris toutes sommes dues au titre du Bail à la date de cession dudit Bail.

Le Preneur s'engage à obtenir du cessionnaire le(s) même(s) acte(s) de garantie au profit du Bailleur que celui(ceux) éventuellement prévu(s) aux termes du Bail, de ses ayants droit ou ayants cause, et notamment toute personne physique ou morale qui lui succéderait. L'acte de garantie devra être transmis au Bailleur en même temps que le projet de cession et sera annexé à l'acte de cession qui sera signé par les Parties et remis au Bailleur.

11.4 Stipulations communes à la cession et à la sous-location

En ce qui concerne la mutation de jouissance des Locaux Loués, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitée, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché, à ce titre.

11.5 Location-Gérance – Exploitation personnelle

- 11.5.1 Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.
- 11.5.2 Le Preneur pourra toutefois donner en location-gérance les Locaux Loués, avec l'accord préalable et écrit du Bailleur.

12. VISITES ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

- 12.1 Le Preneur devra laisser le Bailleur (en la personne de ses représentants ou préposés ou prestataires) visiter les Locaux Loués chaque fois que celui-ci le jugera nécessaire, et ce pendant toute la durée du Bail, sous réserve d'un préavis de 48h, sauf urgence. Il devra en particulier laisser pénétrer les architectes, les experts, les entrepreneurs et leur personnel, pour tous travaux, expertises, relevés et inspections utiles.

- 12.2 Le Preneur devra restituer les Locaux Loués en bon état d'entretien et de réparation au sens de l'Article 9.7 du Chapitre A après avoir réalisé, le cas échéant les travaux de remise en état initial visés ci-dessous.

Tous embellissements, aménagement, réparation, travaux de cloisonnement et installations faits par le Preneur dans les Locaux Loués, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, deviendront la propriété du Bailleur, en tout ou en partie, si bon semble à celui-ci, par voie d'accession en fin de jouissance, sans indemnité de sa part.

Le Bailleur se réserve la faculté alternative de demander le rétablissement des Locaux Loués, en totalité ou en partie, dans leur état initial, tel que constaté dans l'état des lieux d'entrée, aux frais exclusifs du Preneur, à l'exception des travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux dans leur état initial tel que constaté dans l'état des lieux d'entrée, après cet enlèvement.

- 12.3 Deux (2) mois avant son départ, le Preneur devra laisser constater par l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur les réparations qui pourraient être dues, et procéder aux réfections et nettoyages nécessaires. Il sera alors établi un pré-état des lieux contradictoire, qui sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant à la charge du Preneur.

Le jour du départ effectif du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi, contradictoirement entre les Parties, ou le cas échéant, par huissier et aux frais du Preneur. Cet état sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées, il sera passé outre, si bon semble au Bailleur, et l'état des lieux dressé par son représentant sera considéré, de convention expresse entre les Parties, comme contradictoire.

- 12.4 Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de loyer ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Locaux Loués.

La restitution des clés par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

- 12.5** Faute pour le Preneur d'avoir restitué les Locaux Loués dans les termes et conditions visés au présent Article, l'ensemble des réparations et travaux requis le cas échéant sera effectué à la diligence exclusive du Bailleur, par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet sans aucune formalité judiciaire, sous réserve d'avoir mis le Preneur en demeure une ultime fois de les effectuer par tout moyen à sa convenance et de respecter un délai de 15 jours à compter de cette réception avant de les réaliser. Le Preneur devra régler directement au Bailleur le coût effectif des prestations et travaux de remise en état des lieux, en ce compris tous les frais et honoraires s'y rapportant, au plus tard dans les 15 jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.
- 12.6** Dans l'hypothèse où les travaux de remise en état ne seraient pas effectués ou achevés au départ du Preneur, le Preneur devra payer, outre le coût desdites réparations dont le montant sera défini par l'architecte du Bailleur, une indemnité journalière pour perte de jouissance, calculée sur la base du Loyer journalier charges et taxes en cours, pendant toute la période de la préparation et de la réalisation des travaux de remise en état.

13. CLAUSE RESOLUTOIRE

- 13.1** Il est expressément prévu (i) qu'en cas de non-paiement à son échéance de l'un des termes du Loyer (y compris charges et prestations), fraction de loyer ou encore à défaut de payer les accessoires du loyer, les intérêts de retard, le montant de la clause pénale, les coûts des commandements de payer, le montant de l'indemnité d'occupation, tous arriérés de loyer résultant de la fixation judiciaire, notamment en renouvellement, ce qui inclut les intérêts de droit fixés judiciairement sur ces compléments d'arriérés de loyer, le complément de dépôt de garantie, toutes sommes provenant d'un accord amiable entre les Parties ou d'une décision judiciaire, ainsi que le montant de tous frais de poursuites dus en vertu du Bail ou de la loi et d'une façon générale, à défaut de paiement de toutes sommes dues en application des présentes comme (ii) en cas de non-respect de l'une quelconque des stipulations du Bail et des pièces contractuelles jointes, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le Bail. Le Bailleur mettra préalablement le Preneur en demeure de régulariser sa situation, sous forme d'un commandement de payer ou d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, si bon semble au Bailleur.

- 13.2** Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les Locaux Loués, il suffirait pour le contraindre d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, et dans ce cas le dépôt de garantie resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

A défaut par le Preneur d'évacuer les Locaux Loués après la signification de l'ordonnance de référé l'y contraignant, il sera redevable au Bailleur, de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au double du Loyer journalier en cours au jour de la résiliation du Bail, charges, taxes et TVA en sus, calculé *pro rata temporis* à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû libérer les Locaux Loués jusqu'au jour de leur libération effective, sans que le Bailleur soit tenu de justifier d'un préjudice quelconque (tout mois commencé étant entièrement dû).

Il est ici précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la clause pénale ci-dessus stipulée :

- seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer, leur non-paiement entraînant la résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées,

14. FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, 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 Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur.

15. TOLERANCES ET AUTORISATIONS

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou autorisation du Bailleur, ce dernier pouvant toujours y mettre fin. Le Preneur ne pourra se prévaloir de modifications aux présentes ou autorisations que si elles résultent d'un accord écrit.

16. POLLUTION - DIAGNOSTICS

16.1 Informations relatives à la pollution

A titre d'information uniquement, le Bailleur, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service), informe le Preneur que l'Immeuble n'est pas répertorié, à la date de signature des présentes, sur ces bases de données.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information au sens de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement.

16.2 Etat des risques et pollution

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques et pollution auxquels les Locaux Loués au titre du Bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement et ce, selon l'état des risques qui demeure annexé aux présentes (**Annexe 3**).

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur, qu'à ce jour et qu'à sa connaissance, les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. Assur., art. L.125-2) ou technologiques (C. Assur., art. L.128-2).

En conséquence, le Preneur reconnaît avoir été informé de l'existence des risques naturels, miniers et technologiques auxquels les Locaux Loués sont ou ont été exposés et des sinistres survenus depuis la date à laquelle le Bailleur est propriétaire de l'Immeuble et s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire.

16.3 Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L.134-3 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur a remis au Preneur un diagnostic de performance énergétique demeuré annexé aux présentes (**Annexe 4**).

Le Preneur déclare faire son affaire du contenu de ce diagnostic de performance énergétique, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

16.4 Amiante

Préalablement à la signature du Bail, le Bailleur a communiqué le diagnostic technique amiante portant sur les Locaux Loués au Preneur, qui reconnaît en avoir pris connaissance. Le Bailleur tiendra ledit diagnostic technique amiante à la disposition du Preneur, dans ses locaux et pour consultation.

Est annexée au Bail la fiche récapitulative dudit diagnostic technique amiante (**Annexe 5**)

Le Preneur déclare faire son affaire du contenu dudit diagnostic technique amiante, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

17. FRAIS – ENREGISTREMENT – ELECTION DE DOMICILE – DROIT APPLICABLE - COMPETENCE

17.1 Chaque Partie conservera à sa charge les frais, droits et honoraires relatifs à la mise en œuvre du Bail.

17.2 Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social. Le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués.

17.3 Le Bail est régi, interprété et exécuté conformément à la loi française.

17.4 Pour tous litiges relatifs à la validité, l'exécution ou à l'interprétation des présentes, les Parties attribuent compétence au Tribunal du lieu de situation de l'Immeuble.

18 -ANNEXES

Les annexes suivantes font partie intégrante du Bail et produisent les mêmes effets juridiques que si leurs stipulations étaient insérées dans le corps dudit Bail :

Annexe 1 : Cahier de prescription de la zone

- Annexe 2 : PLAN DES LOCAUX LOUES

- Annexe 3 : ERP

- Annexe 4 : DPE

- Annexe 5 : DTA

-



CHAPITRE B - CONDITIONS PARTICULIERES

EXPOSE PREALABLE :

Les présentes conditions particulières constituent le complément des conditions générales auxquelles elles sont annexées dont le but est de préciser certaines clauses des conditions générales. Les conditions particulières et les conditions générales forment un ensemble contractuel global, le Bail, portant sur les Locaux Loués.

1. LOCAUX LOUES (ARTICLE 2 DU CHAPITRE A)

Les Locaux Loués situés 1, rue des Emplettes à 67550 Vendenheim, y compris une quote-part des parties communes de 717/1278èmes, consistent en :

- (a) Locaux à usage de commerce :
Surfaces : 717 m² de surface utile dont 623 m² de surface de vente
 - (b) Emplacements de stationnement, accès, abords et espaces verts
- Un plan des Locaux Loués est annexé aux présentes (**Annexe 2**)

2. DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL (ARTICLE 3 DU CHAPITRE A)

Le Bail prendra effet rétroactivement le 1^{er} octobre 2020 pour se terminer le 30 septembre 2030.

3. ACTIVITES AUTORISEES – ENSEIGNE (ARTICLE 4 DU CHAPITRE A)

3.1 Activités autorisées

Les Locaux Loués devront être entièrement affectés par le Preneur à un usage exclusif de vente de luminaires et d'articles destinés à l'équipement de la maison à l'exception de la literie et des rideaux.

3.2 Enseigne

Les Locaux Loués devront être exploités par le Preneur sous l'enseigne **LAURIE LUMIERE /KERIA OU TOUTE AUTRE ENSEIGNE APPARTENANT AU GROUPE KERIA** à l'exclusion de toute autre, sous réserve des stipulations de l'Article 4.2 du Chapitre A.

4. LOYER (ARTICLE 5 DU CHAPITRE A)

4.1 Détermination du Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le Loyer annuel hors taxes et hors charges de 103.965 euros (CENT TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE CINQ EUROS).

Cependant à titre de condition essentielle et déterminante, les Parties conviennent que le Loyer annuel hors taxes et hors charges est payé suivant les paliers suivants :

- Pour la première année du Bail : 86.040 euros (QUATRE VINGT SIX MILLE QUARANTE EUROS) et

- Pour la seconde année du Bail : 93.210 euros (QUATRE VINGT TREIZE MILLE ET DEUX CENT DIX EUROS) et

- Pour la troisième année du Bail : 103.965 euros (CENT TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE CINQ EUROS).

4.2 Indexation du Loyer

Le montant de Loyer prévu à l'Article 4.1 du Chapitre B sera indexé dans les conditions prévues à l'Article 5.2. du Chapitre A des Conditions Générales. L'indice de référence sera le dernier indice du trimestre connu à la Date de Prise d'Effet du Bail, **soit l'indice du 2^{ème} trimestre. La première indexation aura lieu le 1^{er} octobre 2023.**

5. DEPOT DE GARANTIE (ARTICLE 6 DU CHAPITRE A)

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant aux termes du Bail, le Preneur a remis au titre du Bail initial au Bailleur un dépôt de garantie qui sera conservé par le Bailleur au titre du présent Bail, à concurrence de 21 510 euros HT

La différence avec le dépôt de garantie du Bail Initial détenu par le Bailleur à date soit la somme de 9 711.70 € euros sera imputée sur la prochaine échéance de loyer dû.

6. PROVISION POUR CHARGES (ARTICLE 7.3 DU CHAPITRE A)

6.1 A titre indicatif, le Bailleur informe le Preneur que le montant de la provision annuelle des charges (hors impôts et taxes) afférentes aux Locaux Loués sur la base de 717/1278 èmes pour l'année 2021 s'élève à 2.056 euros hors taxe, soit un montant de provision trimestrielle égal à 514 euros hors taxe. La quote-part d'impôt foncier pour l'année 2019 s'est élevée à 8.487,31 euros HT

6.2 Conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du Code de commerce, le Bailleur communique par la présente au Preneur la liste des travaux réalisés dans l'Immeuble et leurs coûts lors des trois derniers exercices : **NEANT**

6.3 Le Bailleur communiquera tous les trois ans, au plus tard dans les deux mois suivant chaque échéance triennale, la liste des travaux réalisés dans l'Immeuble et leurs coûts lors des trois derniers exercices ainsi que la liste et le budget prévisionnel des travaux envisagés (étant ici précisé que le Bailleur n'a aucune obligation de les faire réaliser, ce qui est expressément convenu par le Preneur) dans l'Immeuble lors des trois prochains exercices.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Conformément à la loi n°2000-230 du 13 mars 2000 dans sa version consolidée portant adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'information et relative à la signature électronique, les Parties conviennent expressément de conclure le présent Bail Protocole sous la forme d'un écrit électronique.

Les Parties reconnaissent que le Bail, signé sous forme électronique, aura la même valeur probante qu'un écrit signé sur support papier, conformément à l'article 1366 du Code civil.

Les Parties conviennent expressément que le Bail signé par voie électronique constitue l'original du document et fait foi entre elles. Les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du Bail sur le fondement de sa nature électronique.

Aussi, les Parties acceptent que :

- les éléments d'identification utilisés dans le cadre de ce procédé,
- les éléments d'horodatage, et

- le Bail signé et archivé électroniquement, et les accusés de réception échangés entre les Parties, soient admissibles devant les tribunaux et fassent preuve des données et des éléments qu'ils contiennent ainsi que des procédés d'authentification qu'ils expriment.

Signé par voie électronique

<p>KERIA</p> <p>confide BOUKSIL etude-se 27 juin 20</p>	