

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

[REDACTED]

Ci-après dénommée **le Bailleur**,
D'une part,

ET

La société **KERIA**, société par actions simplifiée dont le siège social est à Échirolles (38436), 4 rue des Tropiques, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 324 904 267, représentée par son Président, la société Keria GROUPE (RCS 817 854 698) dont le Président est Monsieur Philippe CAILLEUX, lui-même représenté par Madame Axelle PLASSE en vertu d'un pouvoir en date du 21 février 2023 remis au Bailleur préalablement à la signature des présentes,

Ci-après dénommée **le Preneur**,
D'autre part,

Ci-après encore dénommées ensemble les Parties ou individuellement une Partie,

EXPOSE

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date à Paris du 3 juillet 1996, le Bailleur a consenti à la société [REDACTED] aux droits de laquelle se trouve le Preneur en vertu d'un acte de cession de droit au bail en date du 30 avril 1998, un bail commercial portant sur un local de 80 m² environ (lot H) sis à Vélizy-Villacoublay (78140), 1 rue André Citroën Centre Commercial Art de Vivre, pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} août 1996 pour se terminer le 31 juillet 2005.

Par acte sous seing privé en date à Paris des 18 mai et 21 juillet 2005, ce bail a été renouvelé pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} août 2005 pour se terminer le 31 juillet 2014.

Par avenant en date du 9 juillet 2009, les conditions d'indexation du bail ont été modifiées.

Par exploit d'huissier en date du 30 avril 2014, le Preneur a signifié au Bailleur une demande de renouvellement.

Par exploit d'huissier en date du 10 juillet 2014, le Bailleur a accepté le principe du renouvellement du bail ci-dessus relaté (ci-après le « Bail Initial »), de sorte que le Bail Initial s'est trouvé renouvelé pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} août 2014 pour se terminer le 31 juillet 2023.

Par exploit d'huissier en date du 27 janvier 2020, le Preneur a délivré un congé au Bailleur pour le 31 juillet 2020, date d'échéance de la deuxième période triennale du Bail Initial.

Par lettres-avenants en date des 21 juillet 2020, 30 novembre 2020, 13 septembre 2021 et 13 mai 2022, la date d'effet de ce congé a été reportée successivement au 31 décembre 2020, 30 juin 2021, 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2022. Sauf nouvelle prorogation, le Bail Initial sera donc résilié à compter du 31 décembre 2022 à minuit. Il est expressément convenu que nonobstant cette résiliation, le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur le montant de toutes charges, taxes et impôts et autres pouvant être dus au titre du Bail Initial et des lettres avenants pour une période antérieure au 1^{er} janvier 2023.

Les Parties ont entrepris des pourparlers pour définir les conditions économiques, financières, matérielles et juridiques d'un nouveau bail commercial.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées afin de conclure un nouveau bail commercial portant sur les locaux désignés ci-avant à compter du 1^{er} janvier 2023.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à bail par le présent acte (ci-après le « Bail ») au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés (les « Locaux ») dépendant de l'immeuble ci-après désigné (« l'Immeuble »), sous les conditions énoncées ci-après.

Le Bail, dont l'Exposé qui précède fait partie intégrante, est composé :

1. des **Conditions Particulières** définies au chapitre 2 ci-après
2. des **Conditions Générales** définies au chapitre 1 ci-après
3. des **documents et annexes** mentionnés aux Conditions Particulières.

En cas de contradiction entre ces conditions et documents, il est convenu que prévaudra toujours celui qui est désigné par un chiffre moins élevé dans l'énumération qui précède.

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES

Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter, dans l'usage qu'il fera des Locaux, toutes les dispositions édictées par les lois et règlements et notamment par les article L 145-1 et suivants du Code de commerce et les textes pris pour leur application, ainsi que, le cas échéant, les stipulations de tous règlements applicables à l'Immeuble, lesquelles dispositions et stipulations, de convention expresse, seront ensemble considérées comme faisant partie intégrante des conditions du présent Bail sous les mêmes sanctions. Il est également convenu que les clauses du Bail, dans la mesure où elles dérogent à des règles supplétives édictées par les lois et règlements, prévaudront sur celles-ci.

Il est enfin précisé que le rappel ou le visa, dans le texte du présent Bail, d'articles de lois ou règlements relatifs au statut des baux commerciaux ne saurait valoir reconnaissance par le Bailleur de l'applicabilité dudit statut au Preneur, lequel ne pourra s'en prévaloir que s'il en remplit toutes les conditions.

Article 1.1. Désignation des Locaux

Le Bail porte sur les Locaux désignés aux Conditions Particulières tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant avoir pu s'en faire une opinion complète pour les avoir visités ainsi que l'Immeuble en vue du présent acte, et les trouver dans des conditions matérielles satisfaisantes.

Aucune erreur dans la désignation, la contenance ou la superficie ne pourra justifier une indemnité ou une diminution ou augmentation de loyer.

Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques, existants ou futurs, susceptibles de modifier les vues et/ou l'environnement des Locaux et de l'Immeuble.

Article 1.2. Délivrance des Locaux

La délivrance des Locaux par le Bailleur au Preneur est effectuée à la date prévue aux Conditions Particulières ; à défaut d'autre précision, elle constitue la date de prise d'effet du Bail.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement à la demande de l'une ou l'autre des Parties :

- à l'entrée en jouissance ;
- à l'occasion de toute cession de quelque nature qu'elle soit, dans le mois précédant ou suivant la cession, en présence du Bailleur, du cédant et du cessionnaire ;
- au départ du Preneur.

En outre, il pourra en être dressé un à tout moment à la demande du Bailleur, notifiée au Preneur huit jours à l'avance, pour vérifier le respect des obligations de ce dernier en matière d'entretien, réparations et travaux.

Dans le cas où l'état des lieux serait établi par huissier, les frais et honoraires afférents à son établissement seront partagés par moitié entre les Parties.

Article 1.3. Destination

1.3.1. Les Locaux sont destinés à l'usage exclusif mentionné aux Conditions Particulières.

Cette destination exclut toute autre utilisation de quelque nature, importance ou durée que ce soit, sauf accord préalable et écrit du Bailleur et sous réserve des procédures prévues aux articles L.145-47 et suivants du code de commerce.

1.3.2. Le Preneur devra occuper de manière permanente les Locaux dans le respect de l'usage ainsi autorisé et de la réglementation applicable à l'Immeuble et aux Locaux et notamment la réglementation des établissements recevant du public dont relève l'activité autorisée.

1.3.3. Le Preneur, qui reconnaît que les Locaux sont adaptés en l'état à l'usage autorisé, s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, sans recours contre le Bailleur, de tous éventuels aménagements particuliers qu'il estimera utiles à son occupation dans le respect des stipulations du Bail relatives aux travaux.

Il fera également son affaire personnelle, à ses frais et sous sa responsabilité, de l'obtention et du maintien des autorisations qui lui seraient nécessaires, comme du paiement de toute taxe qui pourrait découler de l'accomplissement de toutes formalités correspondantes.

Le Preneur devra également faire son affaire à ses frais, sans recours contre le Bailleur, du respect des prescriptions particulières qui peuvent ou pourront lui être imposées pour son exploitation.

Le Preneur s'engage à communiquer dans les plus brefs délais au Bailleur toute demande ou injonction qui émanerait d'une administration quelconque relativement à son usage des Locaux, ainsi que les réponses qu'il y apportera.

Le défaut ou le retrait des autorisations ou licences administratives (le cas échéant) pour une cause imputable à un manquement du Preneur entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation du Bail, sans préjudice de l'acquisition à son profit du dépôt de garantie et de tous dommages et intérêts qu'il pourra en ce cas réclamer au Preneur.

Le Preneur ne pourra lui-même prétendre à la résiliation du Bail pour ce motif que s'il justifie avoir effectué toutes les diligences nécessaires et ne pas avoir provoqué, par son fait, cette situation.

Dans ce cas, il devra payer au Bailleur les loyers et charges stipulés au présent Bail jusqu'au début du trimestre civil suivant la notification de la résiliation ou le délaissement des lieux si celui-ci est postérieur à cette notification, sans préjudice de toutes autres sommes qui pourraient être dues au Bailleur au titre du présent contrat.

Les éventuelles notifications adressées au Bailleur par des autorités administratives et concernant le Preneur seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir et relever indemne ou dédommager le Bailleur de toute condamnation ou de tout dommage direct ou indirect.

L'utilisation des Locaux par le Preneur ne devra pas relever de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf avec l'accord préalable, exprès et écrit du Bailleur et, dans ce dernier cas, aux conditions que ce dernier fixera et, en toute hypothèse, à la condition d'assumer à ses frais et avec diligence, en tant qu'exploitant, toutes obligations déclaratives tant au début qu'à la fin de son exploitation, et toutes demandes d'autorisations administratives requises par les dispositions légales et réglementaires, ainsi que toutes charges et obligations à ce titre.

1.3.4. Il est convenu que les Locaux forment et devront toujours former un tout matériellement et juridiquement indivisible.

Article 1.4. Durée et prise d'effet du Bail

1.4.1. Durée

Le présent Bail est consenti pour la durée prévue aux Conditions particulières à partir de sa prise d'effet qui interviendra à la date de délivrance ou à toute autre date indiquée aux Conditions Particulières.

1.4.2. Résiliation triennale

Sauf dérogation aux Conditions Particulières, le Preneur pourra mettre fin au Bail à l'expiration d'une période triennale, à charge pour lui de donner congé au Bailleur dans les formes et conditions prévues par la réglementation applicable.

1.4.3. Fin du Bail

Tout congé donné par une Partie à l'autre pour mettre fin au Bail à l'expiration de sa durée contractuelle ou en période de tacite prolongation, devra être délivré avec un préavis minimum de six (6) mois.

Dans le cas où, après un congé du Bailleur avec offre de renouvellement, ou après une demande de renouvellement, le Preneur exercerait son droit d'option, sa renonciation au renouvellement ne prendra effet qu'au terme d'un délai de six (6) mois suivant sa notification au Bailleur ; pendant ce délai, il devra continuer à assumer l'ensemble des obligations du Bail, sauf meilleur accord entre les Parties.

Article 1.5. Loyer

1.5.1. Loyer initial

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

Audit loyer et à l'ensemble de ses accessoires s'ajouteront, à la charge du Preneur, la TVA en vigueur et/ou toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée, outre les contributions, taxes et charges définis à l'article 1.6 ci-après.

Le loyer initial a été fixé conformément à la valeur locative marché des Locaux telle qu'estimée à ce jour entre les Parties et en tenant compte des charges et obligations respectives des Parties telles que ci-après convenues.

1.5.2. Indexation du loyer

a) Le loyer initial sera indexé de plein droit, annuellement, à l'issue de la sixième année de Bail, soit pour la première fois le 1^{er} janvier 2029, en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE, le calcul de cette indexation se faisant sur la base du rapport entre :

* pour la première indexation :

- le dernier indice publié au 1^{er} janvier 2028 (indice initial de référence),
- et l'indice du même trimestre de l'année suivante (indice de comparaison).

* pour les indexations suivantes :

- l'indice de comparaison retenu lors de l'indexation précédente (nouvel indice de référence),
- et l'indice du même trimestre de l'année suivante (nouvel indice de comparaison).

Par exception, si au cours du Bail ou lors d'un renouvellement le loyer venait à être modifié amiablement ou judiciairement entre deux indexations, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre :

- le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié (nouvel indice de référence),
- et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation (nouvel indice de comparaison).

Dans tous les cas, la période de variation indiciaire prise en compte pour le calcul de l'indexation ne devra pas être supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du loyer et la date de l'indexation suivante. Le cas échéant, elle sera donc ajustée par le Bailleur.

b) Si pour une cause quelconque un loyer trimestriel ne pouvait être réajusté à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le Preneur paiera au Bailleur pour cette échéance un loyer égal au dernier loyer payé, qui revêtira alors un caractère provisoire. Le rajustement et par la suite le règlement de toute différence devra intervenir dès qu'aura pu être calculé le montant définitif de l'indexation.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indexation prévue au présent article ne pourrait plus s'appliquer en tout ou partie (par exemple en raison de sa contrariété à une mesure législative ou réglementaire ou à une solution jurisprudentielle, ou en raison de la cessation de publication de l'indice) les Parties conviennent de lui substituer une nouvelle formule d'indexation conforme aux prescriptions de la loi et aussi proche que possible des conditions fixées ci-dessus.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent à la décision d'un expert qui sera désigné à la requête de la Partie la plus diligente par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble. L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire commun des deux Parties et rendra sous un mois un avis écrit dont, de convention expresse, les Parties s'engagent dès à présent à accepter les conclusions sans recours possible. Les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les Parties.

c) La présente indexation s'appliquera de la même façon à l'indemnité d'occupation qui pourrait être due en vertu du Bail ou par l'effet de la loi.

1.5.3. Loyer de renouvellement

En cas de renouvellement, le loyer du nouveau bail sera, à défaut d'accord amiable, fixé à la valeur locative marché des Locaux à la date du renouvellement, et ce, de convention expresse, par dérogation aux articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce (y compris son dernier alinéa relatif au lissage des augmentations).

Article 1.6. Charges – Inventaire - Répartition

1.6.1 – Règles générales

1.6.1.1 – Au sens du présent article, le mot « Charges » désigne ensemble :

a) les charges générales, constituées des dépenses et coûts de fonctionnement et de gestion afférents tant aux Locaux qu'aux parties d'utilité collective de l'Immeuble (les « Charges Générales »).

Les parties d'utilité collective s'entendent de tous les éléments immobiliers et mobiliers, de toutes les installations et de tous les équipements qui n'ont pas une utilité exclusivement spécifique à certains locaux, et notamment les éléments structuraux de l'Immeuble (toitures, façades, murs porteurs, sous-sols), les surfaces, locaux communs et circulations (halls, terrasses, jardins, paliers, escaliers et voiries, cours intérieures, espaces verts), les locaux et installations techniques (climatisation, chauffage, électricité, eau) et, si l'Immeuble est en copropriété, les parties communes telles qu'elles sont définies par le règlement de copropriété ou le cahier des charges. Les Parties déclarent, et le Preneur reconnaît, que toutes les parties d'utilité collective de l'Immeuble sont actuellement nécessaires à l'exploitation des Locaux.

b) les charges fiscales constituées des impôts, contributions, redevances et taxes telles que ci-après définies (« Charges Fiscales »).

1.6.1.2 – Les Charges de l’Immeuble et des Locaux sont facturées ou refacturées par le Bailleur au Preneur à hauteur des quotes-parts définies au 1.6.2 ci-après.

Elles sont indépendantes des charges personnelles que le Preneur doit acquitter directement pour son exploitation, telles que visées au 1.6.3.1.2 ci-après.

1.6.2. – Répartition des Charges

Le loyer convenu a été déterminé en tenant compte des catégories et de l’importance des charges, des travaux et des impôts, contributions, taxes et redevances que les Parties ont accepté respectivement d’assumer.

La quote-part des Locaux dans les Charges communes, précisée aux Conditions Particulières, est définie, conformément aux dispositions de l’article L. 145-40-2 du Code de commerce, comme suit :

- si les Locaux ne sont pas en copropriété, la quote-part des Locaux dans les Charges Générales est établie en fonction de leur surface rapportée à celle des autres locaux de l’Immeuble appartenant au Bailleur ; celle des Charges Fiscales correspondent aux Locaux et à la quote-part des parties d’utilité collective de l’Immeuble nécessaires à leur exploitation ;
- si les Locaux constituent un lot de copropriété, sur la base des tantièmes du lot par rapport à l’ensemble des tantièmes de la copropriété ;
- si les Locaux constituent une partie d’un lot de copropriété, en fonction de la surface exploitée par le Preneur rapportée à l’ensemble des surfaces exploitées dudit lot.

1.6.3. – Inventaire des catégories de Charges et répartition entre Bailleur et Preneur

Le présent article, complété par l’article 19 relatif aux travaux, constitue, de convention expresse entre les Parties, l’inventaire, prévu par l’article L. 145-40-2 du code de commerce, des catégories de charges, impôts, taxes et redevances et règle leur répartition entre le Bailleur et le Preneur.

Le Bailleur devra informer le Preneur, en cours de Bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Il est à cet égard convenu que les charges, impôts, contributions, taxes ou redevances nouveaux afférents aux Locaux et/ou à l’Immeuble, dont la refacturation au Preneur par le Bailleur ne sera pas contraire à la réglementation applicable lui seront refacturés selon les quotes-parts définies ci-dessus, le tout dans la limite des dispositions légales et réglementaires impératives et des catégories de dépenses mises à la charge du Preneur par les stipulations ci-après.

1.6.3.1. – Charges incombant au Preneur

1.6.3.1.1 – Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du code de commerce, le Preneur supportera à hauteur des quotes-parts ci-dessus définies, les charges, impôts, contributions, taxes, redevances et dépenses de travaux et abonnements (afférents à l’Immeuble, aux Locaux ainsi qu’à leurs installations et équipements), énumérés ci-après :

1. les dépenses ci-après, même si elles sont nécessitées par la vétusté ou la force majeure, ou si les travaux correspondants sont imposés par les lois et règlements ou prescrits par l’administration (mais à l’exception des dépenses de travaux qui restent à la charge du Bailleur telles qu’énumérées au § 1.6.3.2 ci-après) :

- les coûts d'entretien, de nettoyage et de maintenance comprenant (i) les réparations de toute nature et importance (ii) le ravalement, (iii) les réfections (iv) les mises aux normes liées aux Locaux ou à l'Immeuble dans lequel ils se trouvent, aux travaux qu'il réalisera dans les Locaux et à l'exploitation d'un établissement recevant du public (notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité PMR, le code du travail, la protection de l'environnement et la réglementation des établissements recevant du public) ;
- les coûts de maintenance, d'entretien, de réparations et, si nécessaire, de remplacement de tous équipements et installations existants, à l'exception du remplacement total des gros équipements visés au 1.6.3.2 ;
- les dépenses d'abonnements, de fonctionnement et de consommations de fluides (eau, électricité, chauffage, conditionnement d'air, etc.), de fournitures et consommables ;
- les dépenses de gestion, de sécurité et surveillance, de contrôles, de signalétique, d'assainissement et de nettoyage (y compris les frais de tri et d'élimination des déchets) ;
- les dépenses visant à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales de l'immeuble dont dépendent les Locaux ;
- les dépenses de décoration et/ou d'animation des parties d'utilité collective ;
- si les Locaux dépendent d'une copropriété (syndicat de copropriétaires et/ou association syndicale ou foncière), les charges de copropriété (autres que les dépenses dont le Bailleur conserve la charge comme il est dit au 1.6.3.2 ci-après) comprenant les frais et honoraires de son gestionnaire ;

2. les primes de polices d'assurances souscrites par le Bailleur (et le cas échéant par la copropriété) ;
3. les taxes foncières, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les taxes locatives relatives à l'immeuble dont dépendent les Locaux (taxes d'enlèvement des ordures ménagères et des déchets non ménagers, de balayage, de déversement à l'égout) ; la taxe annuelle sur les bureaux, sur les locaux commerciaux et sur les surfaces de stationnement si elle est exigible au titre de l'Immeuble ou des Locaux ; et tous autres impôts, contributions, taxes, redevances, actuels ou futurs, liés à l'usage de l'Immeuble et des Locaux ou à des services dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, y compris les frais de confection de rôle et de gestion appelés par l'administration ; le tout indépendamment de ceux dont le Preneur est le redevable légal tels que visés au § 1.6.3.1.2 ci-après ;
4. les frais et/ou honoraires de gestion technique, de gestion des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de sécurité de l'Immeuble dont dépendent les Locaux et de gestion des sinistres, exposés ou avancés par le Bailleur, dans la limite de 5% H.T. du montant du loyer annuel HT ;
5. les honoraires des prestataires missionnés par le Bailleur ou son gestionnaire pour l'établissement et la mise à jour des diagnostics et/ou contrôles techniques de l'Immeuble, des Locaux et de leurs installations, pour l'amélioration de leurs performances énergétiques ou de leurs qualités environnementales et/ou pour la recherche d'économies de charges ou taxes ;
6. les autres coûts liés à l'existence, à la situation, au fonctionnement et à l'entretien de la zone d'aménagement sur laquelle serait situé l'Immeuble, et à l'appartenance à toute AFUL, ASL, GIE.

1.6.3.1.2 – Le Preneur acquittera en outre directement :

- tous impôts, contributions (notamment sa contribution économique territoriale) et taxes, actuels ou futurs, additionnels ou en remplacement, dont il est le redevable légal au titre de son exploitation et de l'occupation des Locaux,

- toutes charges de ville, de police, de voirie et d'environnement auxquelles les locataires sont ordinairement tenus,

- toutes dépenses personnelles d'abonnements, de consommations de fluides ; à cet effet, il conclura directement les contrats nécessaires avec les compagnies distributrices et fera installer à ses frais, s'il n'en existe pas, des compteurs divisionnaires afin de permettre le contrôle et la facturation individuelle de ses consommations d'eau chaude et froide, d'électricité, de chauffage et de tous autres fluides ;

- toutes dépenses de maintenance, de réparation, de mise en conformité et s'il y a lieu de remplacement, quelle qu'en soient les causes y compris pour vétusté, des installations et équipements techniques par lui mis en place dans les Locaux ;

Le Preneur devra justifier de leur paiement sur demande du Bailleur et en tout cas huit jours au moins avant son départ, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché à leur sujet.

Le Preneur devra en outre rembourser en totalité au Bailleur, si ce dernier est amené à en faire l'avance aux lieu et place du Preneur conformément aux stipulations de l'article 1.9 ci-après, les dépenses et coûts de travaux qui incombent à ce dernier en vertu du présent Bail.

1.6.3.2 – Charges incombant au Bailleur :

Seront à la charge du Bailleur les Charges ci-après :

1. les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires qui y sont liés ;
2. les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre les Locaux ou l'Immeuble en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
3. les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à des vices cachés ou à des défauts de construction ;
4. les dépenses de remplacement total des gros équipements constitués par les ascenseurs, monte-charges et TGBT ;
5. les dépenses d'installation de gros équipements nouveaux en supplément de ceux existants (tels qu'installations photovoltaïques en toiture ou autres) ;
6. les honoraires exposés par le Bailleur pour la gestion des loyers ;
7. les impôts, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des Locaux ou de l'Immeuble, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur aux termes de l'article 1.6.3.1 ci-dessus.

Article 1.7. Paiement des loyers et accessoires

1.7.1 – Par « accessoires », au sens du Bail, les Parties désignent l'ensemble des charges, taxes, contributions et dépenses refacturables par le Bailleur conformément aux stipulations ci-dessus ainsi que tous éventuels intérêts, frais, pénalités, et la TVA y afférente.

Le Bail entrant dans le champ d'application de la T.V.A., celle-ci sera à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

1.7.2 – Le loyer et ses accessoires sont dus à compter de la date de prise d'effet du Bail visée aux Conditions Particulières.

Le Preneur règlera ensuite le loyer et ses accessoires en quatre termes trimestriels égaux, payables d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre. Le premier terme sera calculé, le cas échéant, *prorata temporis* entre la date d'exigibilité du premier terme de loyer et le dernier jour du trimestre civil en cours.

Les loyers et accessoires sont payables au domicile du Bailleur ou de son mandataire, au lieu et selon les modalités indiqués sur la facturation.

Les paiements devront être effectués par chèque ou virement bancaire au compte indiqué par le Bailleur.

Le Bailleur adressera les factures au Preneur quinze jours au moins avant la date d'exigibilité de toutes sommes qui lui sont dues par le Preneur au titre du Bail.

Le Preneur s'engage à ce que les virements soient impérativement crédités au compte du Bailleur le premier jour de chaque trimestre civil et à donner à sa banque toutes instructions nécessaires pour que les virements puissent avoir lieu à bonne date.

Après trois retards de règlement, le Preneur sera tenu, à la demande du Bailleur, de mettre en place pour l'avenir au profit de ce dernier le prélèvement automatique des loyers, provisions de charges et accessoires et devra à cet effet, dans les quinze (15) jours de la demande écrite du Bailleur, remettre à ce dernier un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

En cas de changement de domiciliation bancaire, les Parties s'engagent mutuellement à se communiquer, un mois avant la plus proche échéance, leurs nouvelles références bancaires.

1.7.3 – Le Preneur paiera, en même temps et selon les mêmes modalités que chacune des échéances trimestrielles de loyer, des provisions trimestrielles de Charges égales au quart du budget prévisionnel de l'année en cours au titre des Charges prévues au 1.6.3. ci-dessus.

Les provisions trimestrielles seront calculées par le Bailleur, pour chaque exercice, en fonction des Charges de l'année précédente, de l'évolution probable des indices de prix correspondants, et des nouvelles Charges éventuelles à prévoir pour l'exercice.

Pour le premier exercice, la provision trimestrielle est fixée au montant précisé aux Conditions Particulières.

La régularisation des provisions par l'établissement de l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, sera effectuée annuellement par le Bailleur ou le gestionnaire après arrêté des comptes des dépenses de l'exercice civil écoulé, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle elle est établie ou, si l'Immeuble est en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel écoulé. La différence entre les provisions versées et les charges réelles sera remboursée au Preneur si les provisions excèdent les charges réelles, ou lui sera facturée dans le cas contraire.

Il est spécialement convenu que l'écoulement d'un délai de six mois à compter de la réception par le Preneur de l'avis d'échéance émis par le Bailleur et comportant la régularisation annuelle des charges, ou sans contestation motivée et chiffrée de sa part adressée dans ledit délai au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, vaudra approbation par lui du compte des charges, dépenses, contributions et taxes de l'exercice écoulé, et renonciation définitive de sa part à élever une quelconque contestation ultérieure au sujet dudit compte.

1.7.4 – En cas de factures laissées impayées par le Preneur, et par dérogation expresse à l'article 1342-10 nouveau du code civil, l'imputation des paiements ultérieurs effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, nonobstant toute imputation contraire par le Preneur :

- frais de recouvrement et de procédure,
- pénalités contractuelles,
- intérêts conventionnels,
- dommages et intérêts,
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- honoraires de gestion technique,
- provisions et redditions de charges, des plus anciennes aux plus récentes,
- arriérés de loyers ou indemnités d'occupation, des plus anciens aux plus récents.

1.7.5 – Retards de paiement

Tout retard dans le paiement d'une somme exigible (loyer, charges, ou autres) donnera lieu au paiement au Bailleur d'un intérêt conventionnel calculé au taux légal majoré de quatre points et demi, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent Bail.

En outre, si le Preneur n'a pas procédé au règlement de la somme impayée à l'expiration d'un délai de huit (8) jours après une mise en demeure adressée par le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il sera de plein droit redevable envers ce dernier d'une pénalité de 10% de ladite somme, sans préjudice d'une mise en œuvre de la clause résolutoire prévue au présent Bail.

En cas de non-régularisation dans ledit délai, ou encore après trois incidents ou retards de paiement consécutifs ou non et même ultérieurement régularisés, le Preneur sera tenu pour l'avenir de mettre en place au profit du Bailleur le prélèvement automatique des loyers et accessoires, et de lui remettre à cet effet un exemplaire dûment complété et signé de l'autorisation de prélèvement sur le ou les comptes bancaires de son choix. Le défaut d'exécution de cet engagement essentiel pourra entraîner la mise en jeu de la clause résolutoire, sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur.

Article 1.8. Garanties

Les garanties convenues aux Conditions Particulières, sont régies par les stipulations ci-après.

1.8.1 Dépôt de garantie

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur à titre de dépôt de garantie, le jour de la signature du Bail, une somme représentant trois mois de loyer (en principal, augmenté de l'équivalent de la TVA au taux en vigueur afin de couvrir à due concurrence le paiement éventuel de la TVA y afférente).

En cas de factures laissées impayées par le Preneur, le Bailleur aura le droit de prélever immédiatement sur le dépôt de garantie le montant de toutes sommes exigibles à un titre quelconque au titre du Bail à titre de loyers, charges, taxes, contributions, frais, pénalités, accessoires et indemnités d'occupation, d'immobilisation ou de remise en état, à charge pour le Preneur de le reconstituer aussitôt à la hauteur convenue.

En cas de procédure collective ouverte à l'égard du Preneur et si le Bail est poursuivi, il est convenu que toutes sommes dues par le Preneur antérieurement à l'ouverture de la procédure collective seront de plein droit immédiatement imputées par compensation avec le dépôt de garantie, sous réserve que le Bailleur déclare sa créance.

Dans tous les cas, dès que le dépôt de garantie aura été ainsi imputé par le Bailleur, le Preneur sera tenu de le compléter ou reconstituer immédiatement à due concurrence, sans préjudice de tous les recours du Bailleur.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, devra toujours représenter trois mois de loyer en principal toutes taxes comprises et sera donc automatiquement rajusté en fonction de la variation du loyer principal. Sous réserve de son acquisition au Bailleur dans les cas prévus au présent Bail, il sera remboursé au Preneur en fin de Bail, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des remises en état à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

1.8.2. Garantie à première demande

a) Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur remet au Bailleur une garantie bancaire à première demande selon modèle fourni par le Bailleur, pour une somme égale à un nombre de mois de loyer TVA incluse précisé aux Conditions Particulières.

b) Le Preneur devra faire en sorte que cette garantie soit maintenue en vigueur pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements y compris en cas de changement de sa forme juridique, et, en cas de cessation pour une cause quelconque, remplacée dans les 30 (trente) jours calendaires par une garantie bancaire de mêmes qualité, montant et durée. De même, dans le cas où le Bailleur aurait mis en jeu la garantie bancaire pour tout ou partie, le Preneur devra lui remettre, dans les 30 (trente) jours calendaires de cette mise en jeu, l'original d'une garantie bancaire à première demande complémentaire ou d'une nouvelle garantie bancaire à première demande de mêmes qualité, montant et durée. A défaut de remise au Bailleur, dans ledit délai, de l'original de la garantie complémentaire ou de remplacement, le Preneur sera tenu de lui verser dans un délai de 8 (huit) jours calendaires suivant l'expiration du délai de 30 (trente) jours, un dépôt de garantie en numéraire d'un montant égal à 3 (trois) mois du loyer en vigueur incluant le montant de la tva applicable.

Cette garantie devra toujours représenter le même nombre de mois de loyer en principal TTC, qui variera de plein droit suivant les mêmes variations, notamment indiciaires, et aux mêmes époques que le loyer principal.

Elle devra pouvoir être appelée à tout moment par le Bailleur et jusqu'au terme d'un délai de six (6) mois après le départ du Preneur, pour obtenir paiement de toutes sommes dont ce dernier pourrait être ou devenir débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Si, pour une raison quelconque, la garantie ne pouvait plus être mise en œuvre par le Bailleur (ou ses successeurs), le Preneur sera tenu de verser entre ses mains le montant de la somme garantie, et ce à titre de dépôt de garantie (éventuellement complémentaire), et ce dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification au Bailleur de la cessation de la garantie ou du refus de garantie opposé par le garant.

Cette garantie devra être stipulée transmissible de plein droit au profit de tout nouvel acquéreur de l'Immeuble.

Le Bailleur aura le droit d'imputer les paiements reçus en exécution de la garantie dans les mêmes conditions que ce qui est prévu à l'article 1.7.4.

Au terme du délai de six mois prévu ci-dessus et sous réserve que le Preneur soit à jour de ses obligations, l'original de la garantie lui sera restitué par le Bailleur afin de lui permettre d'en obtenir mainlevée auprès de l'organisme bancaire émetteur.

1.8.3. Cautionnement bancaire

a) Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur remet au Bailleur un cautionnement bancaire solidaire selon modèle fourni par le Bailleur, pour une somme égale à un nombre de mois de loyer TVA incluse précisé aux Conditions Particulières.

b) Le Preneur devra faire en sorte que ce cautionnement soit maintenu en vigueur pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements y compris en cas de changement de sa forme juridique, et, en cas de cessation pour une cause quelconque, remplacé dans les 30 (trente) jours calendaires par un cautionnement bancaire de mêmes qualité, montant et durée. De même, dans le cas où le Bailleur aurait mis en jeu le cautionnement bancaire pour tout ou partie, le Preneur devra lui remettre, dans les 30 (trente) jours calendaires de cette mise en jeu, l'original d'un cautionnement bancaire complémentaire ou d'une nouvelle garantie bancaire de mêmes qualité, montant et durée. A défaut de remise au Bailleur, dans ce délai, de l'original de la garantie complémentaire ou de remplacement, il sera tenu de lui verser dans un délai de 8 (huit) jours calendaires suivant l'expiration du délai de 30 (trente) jours, un dépôt de garantie en numéraire d'un montant égal à 3 (trois) mois du loyer en vigueur incluant le montant de la tva applicable.

Ce cautionnement devra toujours représenter un même montant de loyer en principal TTC qui variera de plein droit suivant les mêmes variations, notamment indiciaires, et aux mêmes époques que le loyer principal.

Il devra pouvoir être appelé à tout moment par le Bailleur et jusqu'au terme d'un délai de six (6) mois après le départ du Preneur, pour obtenir paiement de toutes sommes dont ce dernier pourrait être ou devenir débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Le Bailleur aura le droit d'imputer les paiements reçus en exécution du cautionnement dans les mêmes conditions que ce qui est prévu à l'article 1.7.4.

Au plus tard dans les trois mois de la restitution de l'Immeuble, et sous réserve que le Preneur soit à jour de ses obligations, l'original de ce cautionnement lui sera restitué par le Bailleur afin de lui permettre d'en obtenir mainlevée auprès de l'organisme bancaire émetteur.

Si pour une raison quelconque il ne pouvait plus être mis en œuvre par le Bailleur (ou ses successeurs), le Preneur sera tenu de verser entre ses mains le montant de la somme garantie, et ce à titre de dépôt de garantie (éventuellement complémentaire), et ce dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification au Bailleur de la cessation de la garantie ou du refus de garantie opposé par la caution.

1.8.4. Caution personnelle et solidaire

Le cas échéant, intervient aux présentes la personne identifiée aux Conditions Particulières, qui déclare se porter caution solidaire et indivisible du Preneur envers le Bailleur pour le montant de toutes sommes qui pourraient être dues en exécution des présentes ainsi que pour l'exécution de toutes les conditions qui y sont énoncées, et ce pour la durée effective du Bail et de ses éventuels renouvellements ; en conséquence, la caution renonce expressément aux bénéfices de division et de discussion et se libérera de toutes ses obligations de caution envers le Bailleur à première demande de celui-ci.

Ce cautionnement devra être maintenu pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et, en cas de mise en jeu par le Bailleur ou de cessation pour une cause quelconque, remplacé dans les quinze jours par une garantie de même nature et de même valeur.

1.8.5. Garnissement des Locaux

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux constamment équipés de matériel, mobilier et marchandises en quantité suffisante, conforme aux usages de sa profession, pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du Bail.

Article 1.9. Travaux– entretien – réparations – accession – restitution

1.9.1. Travaux du Preneur

1.9.1.1. Règles Générales

a) Tous les travaux qui seront réalisés par le Preneur tant lors de son entrée en jouissance qu'au cours du Bail devront être exécutés dans des conditions strictement conformes aux règles de l'art, sous sa responsabilité et à ses frais.

b) Si les travaux concernent, ou sont susceptibles d'affecter, le gros œuvre, l'électricité, le chauffage, la climatisation, la plomberie, la protection-incendie de l'Immeuble ou des Locaux ou de leurs équipements sensibles, le Preneur devra, en sus, le cas échéant, des autres autorisations prévues ci-après, obtenir l'autorisation expresse et préalable du Bailleur qui pourra (i) l'accorder purement et simplement, ou (ii) la différer pour obtenir du Preneur tous documents ou études complémentaires, ou (iii) décider, en fonction de la nature ou de l'importance des travaux, de se faire assister par un ou des maître(s) d'œuvre ou technicien(s) dont les honoraires seront à la charge du Preneur qui s'y oblige ou enfin (iv) la refuser.

A cet effet, et pour permettre au Bailleur d'apprécier si les travaux relèvent de l'une des catégories énoncées à l'alinéa qui précède, le Preneur devra lui adresser, préalablement à tous travaux, un dossier complet comportant le descriptif détaillé des travaux projetés et leur impact ou leur absence d'impact sur tout ou partie des éléments de structure, les installations et/ou les équipements visés à l'alinéa qui précède.

Le Bailleur disposera d'un délai de trente (30) jours, à compter de la réception du dossier complet, pour notifier au Preneur sa décision, qui pourra être (i) soit d'accorder l'autorisation, (ii) soit de la différer pour obtenir du Preneur tous documents ou études complémentaires, (iii) soit de décider, en fonction de la nature ou de l'importance des travaux, de se faire assister pour l'étude du projet par un ou des maître(s) d'œuvre ou technicien(s) et par un bureau de contrôle dont les honoraires seront à la charge du Preneur qui s'y oblige, (iv) soit enfin de la refuser.

L'absence de réponse du Bailleur dans le délai ci-dessus vaudra refus d'autorisation.

c) En cas d'autorisation du Bailleur, le Preneur devra :

- confier les travaux aux entreprises qui interviennent habituellement dans l'Immeuble, sauf accord du Bailleur pour laisser intervenir d'autres entreprises qualifiées présentées par le Preneur ;
- veiller à ce que les prescriptions éventuelles du Bailleur ou de ses maître(s) d'œuvre ou technicien(s) soient strictement respectées ;
- inviter le Bailleur à la visite de constat de la bonne exécution des travaux.

d) Si les travaux envisagés nécessitent une ou plusieurs autorisation(s) administrative(s), l'autorisation du Bailleur sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention par le Preneur de cette ou ces autorisations(s) dont ce dernier devra faire son affaire personnelle à ses frais et dont il devra respecter les termes pendant toute la durée de son occupation.

e) Si les Locaux ou l'Immeuble sont mis en copropriété et que les travaux à engager par le Preneur touchent à des parties d'utilité collective ou sont susceptibles de les affecter, l'autorisation du Bailleur sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention des autorisations requises par le règlement de copropriété ou le cahier des charges auquel les Locaux et/ou l'Immeuble sont ou sera soumis ; en ce cas, le Bailleur se chargera de présenter la demande d'autorisation et le dossier préparé par le Preneur, sauf convention contraire, les frais afférents à cette demande seront à la charge de ce dernier.

f) Le Preneur ne pourra, en aucun cas, faire supporter aux planchers une charge supérieure à 500 kg/m².

Le Preneur devra s'entendre directement avec toutes les compagnies de distribution, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales ou des réseaux résultant d'une modification par le Preneur devra être remboursé par le Preneur au Bailleur.

g) Le Preneur veillera à n'effectuer ou ne laisser effectuer aucun aménagement ou installation pouvant gêner l'accès, qui devra rester aisé en permanence, aux installations techniques, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage, de climatisation, d'évacuation des eaux ou autres.

Il ne devra pas laisser encombrer les voies d'accès et les parties d'utilité collective, ni les utiliser comme dépôt de matériaux, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier au Bailleur ou à son mandataire.

h) Il est expressément convenu que l'autorisation du Bailleur et le contrôle des travaux par des techniciens désignés par lui ne pourront en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

i) Le Preneur fera tout ce qui est possible pour limiter les troubles et nuisances sonores ou autres pour les autres occupants de l'Immeuble, les salariés et visiteurs, et pour le voisinage. Il fera le nécessaire pour que les travaux bruyants soient effectués dans des créneaux horaires qui gênent le moins les autres occupants et le voisinage et recherchera au besoin toutes solutions appropriées en concertation avec le Bailleur.

Il s'engage enfin à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables aux Locaux ou à l'Immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages, réclamations et condamnations, de quelque nature qu'ils soient, qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux, et à rembourser au Bailleur tous éventuels surcoûts résultant de ses travaux.

1.9.1.2. Travaux de modification des Locaux par le Preneur.

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de gros murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur ou sans respecter les conditions définies par ce dernier.

1.9.1.3. Travaux dus par le Preneur

Le loyer convenu ayant été fixé en considération des travaux et prestations que les Parties s'engagent respectivement à exécuter au cours du Bail dès qu'ils se révéleront nécessaires, il est convenu de ce qui suit :

a) - Le Preneur devra, tant lors de son installation que pendant toute la durée du Bail, de ses éventuels renouvellements, et jusqu'à son départ (à charge de respecter les règles et procédures prévues au 1.9.1.1 ci-dessus), exécuter à ses frais et sous sa responsabilité les prestations et travaux ci-après :

(i) maintenir en parfait état d'entretien, de maintenance, de fonctionnement, de sécurité, et de propreté, l'ensemble des Locaux, leurs équipements et installations techniques et tous accessoires, et remplacer ce qui ne pourrait être réparé ;

(ii) effectuer dans les Locaux et sur leurs équipements et installations, tous travaux de quelque nature qu'ils soient qui se révéleraient nécessaires ou utiles (notamment d'aménagement, de réparations, remises en état, réfections ou remplacements, mise ou maintien aux normes), même s'ils sont nécessités par la vétusté, ou par un cas fortuit, ou imposés par des textes légaux ou réglementaires, présents ou à venir, ou encore demandés par une autorité administrative quelconque, que ce soit pour l'usage des Locaux ou pour l'exercice de son activité, à l'exception des travaux visés à l'article 1.9.2.2 qui demeureront à la charge exclusive du Bailleur ;

(iii) effectuer à l'intérieur des Locaux les adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les lois et règlements, notamment en matière d'hygiène, de sécurité (y compris de sécurité incendie), d'accessibilité, d'énergie ou d'environnement ;

(iv) faire procéder périodiquement aux contrôles de sécurité des installations techniques et équipements desservant ses Locaux par un organisme agréé, et souscrire tous les contrats nécessaires ou utiles auprès de bureaux de contrôle ou d'entreprises qualifiées et en justifier à toute demande du Bailleur ;

(vi) veiller à la sécurité des Locaux et supporter toutes les charges relatives à leur surveillance et gardiennage ;

b) Pour l'exécution d'une partie de ses obligations de maintenance, d'entretien et de travaux énoncées ci-dessus, le Preneur s'engage à souscrire en son nom, directement auprès d'entreprises qualifiées, les contrats nécessaires à l'entretien et à la maintenance de l'ensemble des Locaux, de leurs dépendances et des installations et équipements qui y sont situés, et à les maintenir en vigueur ou les remplacer pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

Toutefois, le Bailleur souscrira un contrat pour l'entretien des toitures dont le coût sera entièrement refacturé au Preneur à hauteur de sa quote-part.

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, copie desdits contrats, de tous avenants et des rapports de vérifications réglementaires.

Le Preneur devra adresser spontanément au Bailleur ou son représentant copie des comptes-rendus de visite d'inspection et de contrôle et effectuer tous travaux ou mesures prescrits.

c) Le Preneur ne pourra, au cours du présent Bail, de ses prorogations ou renouvellements et jusqu'à la fin de son occupation, exiger du Bailleur aucuns travaux de quelque nature qu'ils soient (notamment d'aménagement, de réparations, remises en état, réfections ou remplacements, mise ou maintien aux normes) pour quelque cause que ce soit y compris en cas de vétusté ou de force majeure, même s'ils sont imposés par des textes légaux ou réglementaires, présents ou à venir, ou demandés par une autorité administrative quelconque, que ce soit pour l'usage des Locaux ou pour l'exercice de son activité, et sera tenu d'y procéder lui-même et à ses frais dans les conditions ci-dessus prévues ; le tout à l'exception des travaux visés à l'article 1.9.2.2, qui demeureront à la charge exclusive du Bailleur et à l'exception encore des réparations qui seraient éventuellement couvertes par des garanties légales de constructeurs.

Le Preneur ne pourra davantage à ces titres réclamer au Bailleur d'indemnités ou de réductions de loyers ou charges, déclarant renoncer envers ce dernier à toute garantie ou réclamation.

d) Le Preneur fera son affaire de toutes ses installations personnelles.

Ces stipulations concernent tant les Locaux que leurs installations et équipements.

e) - En cas d'inexécution par le Preneur, au cours de son occupation, des travaux que le Bail met à sa charge, le Bailleur pourra, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse (ce délai pouvant être abrégé en cas de danger ou d'urgence), faire exécuter par les entreprises de son choix les travaux nécessaires pour le compte du Preneur, aux frais de ce dernier.

En pareille hypothèse, la procédure ci-après s'imposera aux Parties.

Sauf urgence ou dangerosité manifeste, avant d'engager les travaux, le Bailleur notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le devis descriptif et estimatif des travaux et ce dernier disposera alors, à peine d'irrecevabilité de toute contestation, d'un délai de quinze (15) jours à compter de la présentation de ladite lettre pour faire connaître au Bailleur, par la même voie, ses éventuelles observations ou ses contre-propositions qui, à peine de nullité, devront être accompagnées d'au moins un devis établi par une entreprise qualifiée.

A défaut de réponse du Preneur dans ledit délai, comme en cas d'urgence ou de dangerosité manifeste, le Bailleur pourra faire engager les travaux par l'entreprise de son choix à ses frais avancés et en refacturera le montant au Preneur qui s'engage à le lui rembourser dans un délai de quinze (15) jours calendaires, sans préjudice de tous recours indemnitaires plus amples à la demande du Bailleur.

Dans le cas où le Preneur aurait contesté le devis présenté par le Bailleur, le montant des travaux à sa charge et celui de l'indemnité éventuellement due par lui seront fixés par un expert choisi d'un commun accord entre elles ou, à défaut, désigné sur requête de la plus diligente par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble. L'expert ainsi désigné, qui aura le rôle de mandataire commun des Parties, leur notifiera dans les trois mois de sa saisine un avis écrit dont les Parties s'engagent également dès à présent à accepter les conclusions sans aucun recours possible.

Si l'expert conclut au bien-fondé d'une partie de la contestation du Preneur, il fixera la répartition des frais d'expertise entre les Parties en proportion de la part contestée par rapport au montant notifié par le Bailleur. Ce dernier pourra alors faire exécuter les travaux et le Preneur devra lui en rembourser le coût dans un délai de quinze (15) jours calendaires, sans préjudice de tous recours indemnitaires plus amples à la demande du Bailleur.

Si l'expert conclut au bien-fondé intégral de la contestation du Preneur, les frais d'expertise seront exclusivement à la charge du Bailleur qui pourra ou non faire exécuter les travaux à ses frais.

Si l'expert conclut au mal-fondé intégral de la contestation du Preneur, les frais d'expertise et le coût des travaux augmenté d'une indemnité éventuelle seront exclusivement à la charge de ce dernier. Le Bailleur pourra alors faire exécuter les travaux et le Preneur devra lui en rembourser le coût dans un délai de quinze (15) jours calendaires, sans préjudice de tous recours indemnitaires plus amples à la demande du Bailleur.

f) – Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur, dès qu'il en aura connaissance, de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce sous peine d'être tenu personnellement à lui rembourser le montant du préjudice direct et indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur tous frais engagés par ce dernier pour réparer les dégradations commises dans les Locaux ou même dans d'autres parties de l'Immeuble si elles résultent de son fait, du fait de son personnel ou de celui de ses visiteurs.

1.9.2. Travaux du Bailleur

1.9.2.1 – Travaux à l'initiative du Bailleur

a) – Dans le cas où le Bailleur ou, le cas échéant, la copropriété, déciderait d'effectuer des travaux dans les Locaux et/ou l'Immeuble et/ou la voie publique, le Preneur s'engage :

- à déplacer à ses frais et dans le délai requis tous mobiliers, matériels et autres objets dont la présence gênerait l'exécution des travaux ;
- à déposer à ses frais et dans le délai requis tous coffrages, agencements, décorations, plaques, enseignes, et installations quelconques, dont l'enlèvement sera nécessaire pour l'exécution des travaux ;
- à laisser traverser les Locaux par toutes canalisations nécessaires ;

- à supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices de l'eau, de l'électricité, des fluides de chauffage et de conditionnement d'air ou de télécommunications.

Le Bailleur aura le droit d'apporter aux parties d'utilité collective de l'Immeuble des modifications, surélévations, ou même constructions nouvelles ou encore d'y installer de nouveaux équipements photovoltaïques ou autres. Il aura aussi le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail, des changements ou modifications à la configuration et à l'utilisation des surfaces extérieures de l'Immeuble.

b) – Dans tous les cas ci-dessus, le Preneur souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux qui seraient ainsi exécutés, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si cette dernière excédait vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

c) – Toutefois, dans tous les cas où des travaux seront entrepris par le Bailleur, ce dernier s'engage à les faire exécuter sans interruption sauf cas de force majeure ou cause de suspension habituellement admise dans les travaux de bâtiment, et à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour assurer au Preneur l'accès permanent aux Locaux et leur visibilité et réduire autant que faire se peut la gêne qui pourra en résulter pour ce dernier. A cet effet, le Bailleur s'efforcera de tenir compte des souhaits du Preneur quant au calendrier des travaux.

1.9.2.2. Travaux dus par le Bailleur

Seront dus par le Bailleur les travaux dont les coûts sont mis à sa charge en vertu de l'article 1.6.3.2 ci-dessus.

1.9.2.3. Etat prévisionnel et état récapitulatif des travaux

Conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce sont annexés au Bail :

- un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années ayant précédé la date de signature du Bail précisant leur coût ;
- ainsi qu'un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser au cours des trois années suivant la date de prise d'effet du Bail, sous réserve d'obtenir les autorisations et les financements nécessaires, assorti d'un budget prévisionnel.

Le Bailleur communiquera au Preneur, dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux que, le cas échéant, il aura réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisagerait de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

Il est à cet égard précisé que chacun des états prévisionnels des travaux qui seront communiqués par le Bailleur au Preneur en application de ce qui précède ne le sera qu'à titre informatif et ne saurait par conséquent constituer un engagement du Bailleur de réaliser tout ou partie des travaux ainsi visés.

1.9.3. Accession - Rétablissement

Tous agencements, embellissements, constructions, améliorations et installations dans les Locaux, faits ou payés par le Preneur (ci-après les « agencements »), y compris faux-plafonds et cloisons mobiles, deviendront à la fin du bail au cours duquel ils auront été faits (bail initial ou renouvellement) la propriété du Bailleur sans indemnité à sa charge.

Néanmoins, il est expressément convenu que le transfert au Bailleur des risques et des charges relatifs aux agencements ne se produira qu'au départ du Preneur, de sorte que jusqu'à ce départ, le Preneur ou ses successeurs demeureront seuls tenus des travaux de toute nature (réparations, réfections,

remplacements, mises aux normes, travaux demandés par l'administration, même pour vétusté) que lesdits agencements nécessiteraient, ainsi que de leur couverture d'assurance par des polices appropriées, et ce sans recours contre le Bailleur et afin que ce dernier ne soit pas recherché à leur sujet.

Le Preneur ne pourra, au cours du Bail, démonter ou retirer les agencements définis à l'alinéa qui précède sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

De plus, nonobstant l'accession qui se serait produite à la cessation d'un bail antérieur conclu entre les Parties et renouvelé depuis lors, il est convenu que le Bailleur aura toujours le droit d'exiger du Preneur, à son départ, le rétablissement des Locaux, en tout ou partie, dans leur état primitif tel qu'il se présentait lors de l'état des lieux d'entrée, aux frais de ce dernier ; en ce cas, le Bailleur aura, en outre, le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires, ou le paiement par le Preneur d'une indemnité représentative de leur coût.

Toutefois, ne sont pas visés par la présente clause : les équipements et installations mobiles démontables sans dommage, et notamment les appareils de climatisation mobiles, la centrale d'alarme, les appareils fixés uniquement au moyen de boulons et plus généralement tous meubles et objets mobiliers ne relevant pas de la définition légale des immeubles par nature ni de celle des immeubles par destination. Ces éléments pourront, si le Preneur le souhaite, rester sa propriété et être enlevés par lui à son départ. De son côté, le Bailleur pourra exiger leur enlèvement par le Preneur à son départ.

1.9.4. -Etat de restitution des Locaux

Le Preneur devra, à son départ, rendre les Locaux en très bon état, libres de toute occupation et vides de tout encombrement après avoir fait repeindre l'ensemble des parties peintes et avoir fait effectuer à ses frais tous éventuels travaux contractuellement ou légalement à sa charge, et le cas échéant, si le Bailleur le demande, toutes remises en l'état primitif comme il est dit à l'article 1.9.3 ci-dessus, à savoir libres de tout aménagement et cloisonnement, déséquipés, sols ragrés, et en parfait état d'entretien, de propreté et de travaux à sa charge.

Trois mois avant la date prévue pour le départ du Preneur, un pré-état des lieux contradictoire pourra être établi à la demande du Bailleur ou du Preneur.

Ce pré-état des lieux permettra d'identifier les travaux qui incomberaient au Preneur.

L'exécution de ces travaux sera constatée par un nouvel état des lieux établi contradictoirement à la date de la remise des clés.

Au cas où, à la date prévue pour son départ, le Preneur n'aurait pas restitué les Locaux au Bailleur dans l'état défini ci-dessus, il est convenu que les stipulations ci-après seront appliquées.

Le Bailleur fera établir un descriptif-estimatif des éventuels travaux de réparations, réfections et remplacements et le notifiera au Preneur qui disposera d'un délai de quinze (15) jours calendaires pour lui en payer le montant ou, en cas de désaccord, pour consigner celui-ci entre les mains du Bailleur ou sur un compte spécialement affecté au privilège du Bailleur et pour faire dresser un ou plusieurs autres devis par des entreprises qualifiées. Cette notification par le Bailleur vaudra mise en demeure d'exécuter au sens de l'article 1222 nouveau du code civil.

De convention expresse, le Bailleur pourra, à son choix, faire procéder auxdits travaux ou en conserver le montant à titre d'indemnité forfaitaire à ce titre, soit encore saisir le juge des référés pour contraindre le Preneur à les exécuter.

Article 1.10. Occupation ou immobilisation des Locaux après cessation définitive du Bail

Au cas où, après cessation définitive du Bail par résiliation, congé ou quelque cause que ce soit, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, après exécution par le Preneur des travaux à sa charge et libres de toute occupation et de tout encombrement, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard au double du montant du dernier loyer journalier en vigueur, TVA en sus, et ce sans préjudice du recours par le Bailleur au juge des référés pour obtenir l'expulsion du Preneur et de tous autres droits et actions.

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des Locaux en état conformément au présent Bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ, et ce à titre de réparation forfaitaire du préjudice causé au Bailleur par l'immobilisation des Locaux.

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

Article 1.11. Cession du droit au bail

Au sens du présent article, la cession s'entend de toute forme de transfert du droit au Bail (vente, apport, fusion, scission, transmission universelle du patrimoine, attribution, etc.).

1.11.1 - Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous la triple condition :

- que le Bailleur n'ait pas usé du droit de préférence qui est ci-après convenu à son profit,
- qu'il ait donné son agrément à la cession dans les conditions ci-après,
- que le Preneur soit à jour de toutes ses obligations envers le Bailleur (sous la seule réserve des dispositions légales impératives applicables en cas de procédure collective du Preneur).

1.11.2 - En cas de projet de cession par le Preneur de son droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence pour lui ou toute personne qu'il voudra se substituer (sous réserve, le cas échéant, d'un droit de préemption communal s'il en est institué un dans le périmètre dont dépend l'Immeuble).

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera tant au preneur initial qu'aux cessionnaires ou bénéficiaires successifs, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

a) A cet effet, le Preneur devra inviter le Bailleur à exercer son droit de préférence ou à donner son agrément à la cession, en lui adressant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une notification qui, à peine de nullité de la notification et de tous actes subséquents, devra être accompagnée du projet d'acte intégral mentionnant notamment les noms et adresse du candidat cessionnaire, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ; la lettre de notification devra en outre préciser les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de la cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification, ou moins de trois (3) mois en cas d'existence d'un droit de préemption communal.

b) Le Bailleur aura la faculté, dans les quarante-cinq jours de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa décision (sous réserve de l'exercice par la collectivité de son éventuel droit de préemption) d'exercer le droit de préférence qui lui est conféré, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituera, et, à défaut, d'acquiescer ou de refuser l'agrément.

Si le Bailleur n'exerce pas son droit de préférence, il ne pourra refuser de donner son agrément à la cession que pour un motif légitime.

A défaut de réponse du Bailleur dans le délai de quarante-cinq jours, son droit de préférence sera éteint et son agrément sera tacitement et définitivement acquis.

c) En cas d'exercice du droit de préférence, la cession au profit du Bailleur ou de la personne par lui désignée devra être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification du Bailleur.

Cette cession prendra la forme d'un acte de résiliation du Bail, et s'effectuera moyennant le paiement par le Bailleur d'une indemnité de résiliation égale au prix mentionné au projet de cession du fonds éventuellement augmenté du coût des obligations en nature qui devaient peser sur le candidat acquéreur.

d) Si le Bailleur n'exerce pas son droit de préférence, la cession devra être régularisée dans les trois mois au plus tard de la première notification du projet au Bailleur. A défaut, le Preneur devra recommencer la procédure prévue ci-dessus.

En outre, dans tous les cas de renonciation du Bailleur à exercer son droit de préférence, si la cession est consentie à des conditions ou à un acquéreur différents de ceux mentionnés dans la notification initiale, le Preneur devra recommencer la procédure ci-dessus à défaut de quoi la cession serait nulle et inopposable au Bailleur, sans préjudice de la clause résolutoire prévue à l'article 1.18.

L'acte de cession devra dans tous les cas être signifié par le Preneur au Bailleur par acte extrajudiciaire et dans les quinze jours de sa signature. La signification devra contenir la justification du respect des stipulations qui précèdent.

1.11.3. Dans tous les cas de cession autorisés, le Preneur demeurera garant et répondra solidairement de son cessionnaire ou bénéficiaire et de tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droit, tant (i) pour le paiement de toutes sommes dues en vertu du Bail comme des éventuelles indemnités d'occupation qui seraient dues au-delà de son expiration, (ii) que pour l'exécution des charges et conditions du Bail.

Cette solidarité durera pendant 3 (trois) ans à compter de la date d'effet de la cession.

Réciproquement, tout cessionnaire ou bénéficiaire du Bail sera, de plein droit et par le simple effet de la transmission du droit au Bail, solidairement tenu avec son cédant ou les précédents bénéficiaires du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droit, au paiement des sommes dues et à l'exécution des conditions du Bail dont lesdits cédant ou bénéficiaires étaient redevables, même s'il s'agit de dettes ou d'obligations antérieures à la cession.

Le présent article 1.11 devra être littéralement reproduit dans tout acte de cession à peine de nullité et d'inopposabilité dudit acte au Bailleur.

1.11.4. Les stipulations du présent article 1.11 sont intégralement applicables dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'égard du Preneur, sous réserve des dispositions légales impératives régissant les obligations solidaires entre cédant et cessionnaire.

Le Preneur, et, le cas échéant, son administrateur ou son liquidateur, devront faire en sorte que le Bailleur soit convoqué avec un délai suffisant pour faire valoir ses droits devant le Tribunal de commerce appelé à statuer le cas échéant sur le projet de cession de l'entreprise comprenant le droit au présent Bail.

A défaut de respect des stipulations qui précèdent, la cession serait inopposable au Bailleur, sans préjudice de la mise en cause par ce dernier de toutes responsabilités encourues dans le cas où ce non-respect lui aurait causé un préjudice.

Article 1.12. Conditions de jouissance – exploitation commerciale

1.12.1 – Règles générales

1.12.1.1. Le Bailleur garantit au Preneur la jouissance paisible des Locaux conformément à l'article 1719-3° du code civil.

Le Bailleur pourra en cas de nécessité interdire ou restreindre l'accès de l'Immeuble s'il doit effectuer des réparations, additions, modifications ou constructions, sans que le Preneur puisse s'y opposer ou réclamer des indemnités ou une diminution du loyer ou des charges sous réserve que l'accès aux Locaux lui soit assuré.

A compter de la prise de possession des Locaux par le Preneur, le Bailleur veillera à ce que son gestionnaire technique, ses mandataires, son architecte, et tous prestataires et entreprises missionnés pour son compte, se rapprochent du Preneur, à l'occasion de tous éventuels travaux ou opérations de maintenance que le Bailleur devrait entreprendre dans les Locaux, afin de :

- respecter les dispositions des articles R.4511-1 et suivants du code du travail relatives aux chantiers en milieu occupé ;
- établir s'il y a lieu les Plans de Prévention en accord avec le Preneur avant toute intervention ;
- mettre en place un affichage spécifique, ainsi que tous balisages utiles, pour prévenir les occupants de toute intervention de maintenance à venir et/ou en cours et les prémunir contre tout risque d'accident.

Le Bailleur pourra également en cas de nécessité interdire ou restreindre l'accès à tout ou partie des parties d'utilité collective et prendre toutes mesures à cet effet, comme fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions et constructions, des réparations, des changements ou modifications, sans que le Preneur puisse s'y opposer ou réclamer des indemnités ou une diminution du loyer ou des charges sous réserve que l'accès aux Locaux lui soit assuré.

1.12.1.2. Le Preneur devra occuper les Locaux paisiblement et raisonnablement conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil, et dans le respect des règles de destination et usage prévues à l'article 1.3.

Il s'engage notamment :

- à respecter et faire respecter par son personnel et ses visiteurs les stipulations du Bail et, le cas échéant, du règlement de copropriété ou de jouissance ou du cahier des charges ou du règlement intérieur de l'Immeuble et leurs évolutions ultérieures, ainsi que les instructions qui pourront lui être notifiées par le Bailleur pour améliorer la sécurité, l'hygiène ou l'environnement de l'Immeuble.
- à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse constituer pour les voisins ou tiers un danger ou une nuisance ;
- à ne poser aucune enseigne lumineuse ou autre, sans l'approbation préalable du Bailleur et s'il y a lieu après avoir recueilli toutes autorisations requises (administration et, le cas échéant, copropriété), étant entendu que le Preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux règles fixées pour l'Immeuble et assumer seul et à ses frais l'entretien de ces enseignes et leur dépose avec remise en parfait état des parties de l'Immeuble et/ou des Locaux sur lesquelles elles étaient installées.

1.12.2. Occupation et exploitation personnelles

Le Preneur devra occuper et exploiter les Locaux personnellement et en permanence et ne pourra ni les sous-louer, ni y domicilier ou se substituer aucune personne, même à titre gratuit, ni mettre son fonds de commerce en location-gérance.

Dans le cas où le Bailleur autoriserait expressément une sous-location, l'acte devra rappeler expressément que les Locaux forment conventionnellement et dans la commune intention des Parties un

tout indivisible et devra satisfaire aux conditions auxquelles le Bailleur aura subordonné son autorisation.

1.12.3. Occupation conforme aux lois et règlements

a) Le Preneur a pris les Locaux en location afin d'y exploiter un établissement recevant du public.

Il déclare parfaitement connaître les prescriptions légales et réglementaires applicables à ce type d'exploitation, et notamment les règles édictées par le code de la construction et de l'habitation et le Règlement de sécurité du 25 juin 1980 ainsi que les règles sanitaires, environnementales et d'accessibilité.

Il devra se conformer à toutes les prescriptions légales et réglementaires en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité (y compris la sécurité incendie), l'accessibilité, l'inspection du travail, l'environnement, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Il s'engage à assumer l'exécution et le coût de toutes mises en conformité nécessaires en cours de Bail sans recours contre le Bailleur et au contraire en garantissant ce dernier de toute réclamation ou action en relation avec les règles du présent article et leurs éventuels modificatifs, sauf si ces mises en conformité relèvent des obligations du Bailleur telles que précisées au présent Bail.

b) L'attention du Preneur a été spécialement appelée sur la configuration des Locaux qui, avec les locaux contigus, sont compris dans un seul et même ensemble.

Aux termes de l'article R 123-21 CCH :

« La répartition en types d'établissements prévue à l'article R. 123-18 ne s'oppose pas à l'existence, dans un même bâtiment, de plusieurs exploitations de types divers ou de types similaires dont chacune, prise isolément, ne répondrait pas aux conditions d'implantation et d'isolement prescrites au règlement de sécurité. Ce groupement ne doit toutefois être autorisé que si les exploitations sont placées sous une direction unique, responsable auprès des autorités publiques des demandes d'autorisation et de l'observation des conditions de sécurité tant pour l'ensemble des exploitations que pour chacune d'entre elles.

Ce groupement doit faire l'objet d'un examen spécial de la commission de sécurité compétente qui, selon la catégorie, le type et la situation de chacune des exploitations composant le groupement, détermine les dangers que présente pour le public l'ensemble de l'établissement et propose les mesures de sécurité jugées nécessaires.

Tout changement dans l'organisation de la direction, qu'il s'agisse ou non d'un démembrement de l'exploitation, doit faire l'objet d'une déclaration au maire qui impose, après avis de la commission de sécurité compétente, les mesures complémentaires de sécurité rendues éventuellement nécessaires par les modifications qui résultent de cette nouvelle situation. »

Le responsable unique de sécurité est désigné à l'article 2.8 des conditions particulières.

Pour permettre à cette dernière d'assumer sa mission à ce titre, le Preneur s'oblige notamment :

- à coopérer avec le responsable unique de sécurité pour lui permettre d'effectuer auprès des autorités administratives toutes déclarations et formalités nécessaires ;
- à cet effet, lui permettre l'accès aux Locaux en cas de nécessité et pour lui permettre de tenir à jour le registre de sécurité;
- à informer le responsable de sécurité et le Bailleur de toutes notifications qui lui seraient faites par la commission de sécurité, et de toutes modifications des Locaux de nature à impacter la sécurité.

c) Le Preneur fera son affaire de la mise en place et de la maintenance de tous équipements et installations, et souscrira à cet effet tous abonnements et contrats d'entretien nécessaires, destinés à prévenir les risques d'incendie à l'intérieur et à partir des Locaux.

Le Preneur devra permettre au Bailleur de consulter le registre de sécurité et lui fournir dès réception, le cas échéant, une copie des rapports de visite et des correspondances des commissions de sécurité et d'hygiène, ainsi que des certificats de contrôle annuel des installations électriques et des équipements de prévention et de lutte contre les incendies.

1.12.4. Parkings et aires de circulations

Le Preneur ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf y apposer une signalisation autorisée par le Bailleur ou la copropriété s'il y a lieu.

Le Preneur utilisera ses emplacements pour y garer des véhicules à l'exclusion de toute autre utilisation (réparation, lavage, dépôt, etc.).

1.12.5. Exploitation commerciale

Eu égard à l'importance essentielle que représente pour le Bailleur comme pour le Preneur l'exploitation commerciale effective des Locaux, le Preneur s'engage à exploiter commercialement et sans interruption la surface de vente des Locaux, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, par l'ouverture quotidienne de son magasin à la clientèle, toute l'année, à l'exception des repos dominicaux, jours fériés et jours d'inventaire.

Le Preneur s'engage à ouvrir et maintenir en permanence accessible au public l'intégralité de la surface de vente et à ne jamais la modifier ou diminuer de quelque façon que ce soit (par création de réserves, de bureaux, ou autrement).

En cas d'infraction constatée et après sommation restée sans effet, il sera tenu de verser au Bailleur, en sus du paiement des loyers, charges et accessoires, une indemnité forfaitaire de 500 Euros hors taxes par jour d'infraction constatée, sans préjudice du recours par le Bailleur au juge des référés pour contraindre le Preneur sous astreinte à respecter son obligation d'exploitation et d'ouverture et/ou de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue à l'article 19 ci-après.

En outre, le Preneur sera tenu de tous dommages et intérêts envers le Bailleur en cas de perte, qui serait imputable au Preneur, de l'autorisation d'exploitation qui existerait sur la totalité ou sur une partie de la surface de vente, notamment pour cessation d'exploitation.

Article 1.13. Visites des Locaux

Le Preneur s'engage, sans préjudice des autres cas de visites prévus par le Bail ou la loi :

a) à laisser libre accès aux Locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens et prestataires désignés par lui, afin d'y effectuer tous contrôles, opérations de maintenance ou travaux nécessaires ou utiles, de vérifier l'état d'entretien des Locaux, de leurs installations et équipements ou encore afin de faire procéder à toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics techniques obligatoires ou utiles ou encore au mesurage ou à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales.

b) dans le cas où le Bailleur désirerait vendre les Locaux ou l'Immeuble, à laisser visiter les Locaux par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur tous les jours ouvrables, le samedi exclu, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

c) de même, à permettre la visite des Locaux aux mêmes heures des jours ouvrables à toute personne susceptible de prendre les Locaux en location à partir du jour où un congé aura été donné par l'une ou l'autre des Parties ainsi qu'à partir du jour où la résiliation du Bail serait amiablement convenue ou judiciairement prononcée.

d) enfin, à laisser le Bailleur ou ses représentants visiter les Locaux une fois par an afin de permettre la publicité de ses réalisations.

Article 1.14. Destruction ou évacuation des Locaux

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

a) En cas de destruction de plus de 70% des Locaux, chacune des Parties pourra notifier à l'autre la résiliation de plein droit du Bail sauf à ce que les Parties se mettent d'accord pour suspendre le Bail pendant le temps de l'indisponibilité jusqu'à nouvelle mise à disposition des Locaux par le Bailleur, si ce dernier décide de mener les travaux nécessaires, ce qu'il fera librement. Si la durée prévisible d'indisponibilité est inférieure à six mois, le Loyer sera suspendu pendant le temps de l'indisponibilité totale.

b) En cas de destruction partielle des Locaux qui les rendrait partiellement indisponibles, il sera appliqué les dispositions alternatives ci-après :

- si la destruction a porté sur 50% ou plus de la surface totale de plancher des Locaux, et pour une durée supérieure à six (6) mois, les règles posées au a) ci-dessus s'appliqueront ;
- si la destruction ou l'indisponibilité a porté sur 50% ou plus de la surface totale de plancher des Locaux, et pour une durée inférieure ou égale à six (6) mois, le Bail se poursuivra avec réduction du Loyer proportionnellement à la partie inutilisable des Locaux et pendant le temps de cette indisponibilité ;
- si la destruction ou l'indisponibilité a porté sur une surface de plancher inférieure à 50% de la surface totale de plancher, le Bail se poursuivra avec réduction du loyer proportionnellement à la partie inutilisable des Locaux et pendant le temps de cette indisponibilité.

c) Pour l'application des paragraphes a) et b) qui précèdent, la durée prévisible d'indisponibilité des Locaux sera déterminée, soit d'un commun accord par les Parties, soit, à défaut d'accord, par un expert désigné par elles deux ou sur requête de l'une d'elles par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction totale ou partielle des Locaux, après avoir été envisagée, se révélerait soit impossible, soit excessivement onéreuse, soit d'une durée excessive au regard des prévisions initiales, le présent Bail serait résilié sans indemnité de part ou d'autre à la demande de l'une ou l'autre des Parties.

d) Dans tous les cas prévus aux paragraphes a) et b), aucune indemnité ne sera due réciproquement sauf en cas de manquement imputable à l'une ou à l'autre Partie à l'origine de la destruction ou de l'évacuation. De même, les réductions du Loyer prévues auxdits articles seront consenties sauf si la destruction ou l'indisponibilité des Locaux est imputable à un manquement du Preneur.

Chacune des Parties conservera néanmoins tous les droits qu'elle tient des polices d'assurances souscrites, conformément aux stipulations de l'article 1.15 du présent bail.

Article 1.15. Assurances

1.15.1 – Polices souscrites par le Bailleur

Le Bailleur a souscrit en sa qualité de propriétaire une ou plusieurs polices garantissant l'Immeuble pour sa valeur de reconstruction à neuf, contre les risques suivants : incendies, explosions, chutes de la foudre, dommages électriques, tempêtes, ouragans, grêle et neige sur les toitures, fumées, chutes d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, chocs de véhicules terrestres à moteur, dégâts des eaux, gel, grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et catastrophes naturelles. La garantie couvre également la perte des loyers pendant une période de trois ans.

1.15.2 – Polices à souscrire par le Preneur

a) Le Preneur sera tenu de souscrire et maintenir pendant toute la durée du Bail, auprès d'un assureur notoirement solvable et pour des montants suffisants, une ou plusieurs assurances afin de couvrir :

1°) la totalité de ses matériels, mobiliers et marchandises et des agencements réalisés à ses frais (même s'ils ont fait accession au Bailleur) et le contenu des Locaux en général contre les risques suivants : incendie, explosion, tempêtes, ouragan, cyclones, fumées, chute de la foudre, chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, choc d'un véhicule terrestre à moteur, dégâts des eaux y compris fuites de sprinklers, gel, grève, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, dommages électriques, vol, bris de glace y compris les enseignes, les détériorations immobilières atteignant l'immeuble qui résulteraient de vol, tentative de vol ou d'acte de malveillance, ainsi que les frais supplémentaires ou ses pertes d'exploitation suite à sinistre notamment. Etant précisé qu'en cas de sinistre, si le Preneur estime insuffisantes les sommes qu'il aura perçues au titre de sa police « Pertes d'Exploitation », il s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur ;

2°) Ses risques locatifs et risques locatifs supplémentaires pour garantir sa responsabilité civile à l'égard du Bailleur en cas de dommages matériels affectant les biens meubles ou immeubles loués, confiés ou mis à disposition d'une façon temporaire ou permanente, cette responsabilité pouvant s'étendre à l'ensemble de l'immeuble qu'il occupe partiellement, causés notamment par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux.

La garantie touchant les biens immeubles devra être souscrite en valeur de reconstruction à neuf.

La garantie touchant les biens meubles devra être acquise en valeur de remplacement à neuf ;

3°) le recours des voisins et des tiers pour garantir sa responsabilité civile en cas de dommages matériels et immatériels consécutifs, causés notamment par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux ;

4°) sa responsabilité civile « Pertes de loyers » et ce, pour une durée minimum de 2 ans à compter du jour du sinistre ;

5°) sa responsabilité civile « Trouble de Jouissance » à l'égard du Bailleur en cas de dommages matériels et immatériels consécutifs, causés à un ou plusieurs colocataires et constituant pour eux un trouble de jouissance ;

6°) sa responsabilité civile en cas de dommages causés aux tiers du fait de son exploitation.

Les dommages corporels devront être couverts à concurrence d'un montant minimum de 12 000 000 € par sinistre.

Les dommages matériels et immatériels consécutifs devront être couverts à concurrence d'un montant minimum de 5 000 000 € par sinistre.

Le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, ainsi qu'envers le Syndicat de Copropriété et ses assureurs si l'immeuble est ou mis en copropriété, en cas de dommages directs et/ou indirects résultant d'un risque défini ci-dessus.

La renonciation à recours du Preneur engage son ou ses assureur(s) ; elle devra en conséquence être communiquée par le Preneur à son ou ses assureur(s) avant la signature de toute police, et le Preneur s'engage à obtenir de ce(s) dernier(s) un engagement écrit de renonciation conforme au présent article.

b) Le Preneur sera tenu de payer les primes ou cotisations et de justifier du tout à première demande, de supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou à d'autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse :

- toutes indemnités dues au Preneur par tout assureur, en cas de sinistre résultant de quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes dispositions valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront lui être dues ;
- le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du Bail souscrire lui-même ou demander au Preneur, qui y sera alors tenu, de souscrire toutes assurances supplémentaires que la législation imposerait ainsi que celles qui pourraient être nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, particulièrement dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux par le Preneur ;
- si son activité entraîne soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées tant par le Bailleur que par les colocataires ou voisins et en tout cas garantir le Bailleur contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.
De même, le Preneur ne pourra opposer au Bailleur les franchises qui seraient appliquées par le ou les assureur(s) et sera tenu de lui verser les sommes correspondantes ;
- le Preneur devra déclarer dans les 48 H à ses assureurs d'une part, au Bailleur d'autre part tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent ;
- une attestation d'assurance accompagnée d'une copie des conditions particulières de la police sera remise par le Preneur au Bailleur à la prise d'effet du Bail et chaque année sur demande de celui-ci.

1.15.3 – Responsabilité - Renonciation à recours

Le Preneur renonce expressément, sauf manquement fautif du Bailleur, à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer en cas :

- de vol ou tentative de vol ou autre acte de malveillance dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou dépendances, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance. Le Preneur fera son affaire personnelle de la remise en état des Locaux ;
- d'interdiction ou de restriction d'accès aux Locaux ordonnée par mesure administrative ou de police pour une cause non liée à l'état de l'Immeuble ;
- d'interruption de fournitures ou de prestations, notamment dans le service du chauffage, de l'eau ou de l'électricité, sauf carence persistante du Bailleur ;
- de dégâts causés aux lieux et aux objets ou mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, ou d'humidité ;
- de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu.

Article 1.16. Informations et diagnostics techniques

1.16.1 – Le Preneur déclare être informé de la réglementation relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites.

A la connaissance du Bailleur, il n'existe pas de termites ou autres insectes xylophages dans l'Immeuble et celui-ci n'est pas, à la date de conclusion des présentes, situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme.

Néanmoins, s'il a ultérieurement connaissance de la présence de termites dans les Locaux, le Preneur s'engage à en faire aussitôt la déclaration en Mairie de la commune du lieu de situation de l'Immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La déclaration précise l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'immeuble. Elle mentionne les indices révélateurs de la présence de termites et peut à cette fin être accompagnée de l'état parasitaire conforme aux textes réglementaires en vigueur. Elle est datée et signée par le déclarant.

Le Preneur s'engage à communiquer simultanément au Bailleur une copie complète de ladite déclaration et de ses annexes.

1.16.2 –Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du Bail, et déclare avoir pris connaissance de son contenu.

En cas de travaux autorisés conformément au Bail, le Preneur devra les exécuter, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, après avoir pris toutes précautions et effectué toutes formalités préalables, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs. Il devra veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur applicables à un maître d'ouvrage, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où des travaux de retrait ou le cas échéant de confinement d'amiante se révéleraient nécessaires, le Preneur renonce envers le Bailleur à toute demande, y compris indemnitaire, et ce sous quelque forme que ce soit et quelle que soient la durée desdits travaux et leur incidence pour le Preneur.

1.16.3 - Conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et suivants du Code de l'environnement, le Bailleur a informé le Preneur de la situation de l'Immeuble au regard des risques naturels, miniers, technologiques, de sismicité, de pollution des sols et d'exposition au radon dans la zone où l'Immeuble est situé.

L'état des risques et pollutions est ci-annexé.

Le Bailleur déclare que l'Immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre des risques ci-dessus, depuis qu'il en est propriétaire.

1.16.4 - Un diagnostic de performance énergétique établi conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation a été présenté au Preneur avant la conclusion du Bail et restera annexé au présent Bail.

Le Preneur s'engage à remettre, à première demande du Bailleur, copies de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie lui permettant d'effectuer ou d'actualiser ce diagnostic, ainsi qu'à laisser tous diagnostiqueurs et techniciens missionnés par le Bailleur pénétrer dans les Locaux afin d'actualiser ce document s'il y a lieu.

Article 1.17. Protection de l'environnement et objectifs énergétiques

1.17.1 - Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement et, s'il y a lieu, à y remédier immédiatement et à en supporter toutes les conséquences qui en résulteraient de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Il fera tous ses efforts pour améliorer les conditions d'utilisation et d'exploitation des Locaux, en particulier en réduisant leur consommation d'énergie et d'eau, la production de déchets (en recourant, dans la mesure du possible, au tri sélectif et au recyclage), en remplaçant les produits polluants par des produits sans effets défavorables sur l'environnement, en évitant d'utiliser des matériaux à taux élevé de Composés Organiques Volatiles (COV). Il s'engage à assurer la qualité sanitaire des Locaux en empêchant les sources de pollution de l'air, les nuisances sonores, et en développant le confort acoustique, visuel et olfactif des occupants, visiteurs et voisins.

Les Parties s'engagent à coopérer à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'Immeuble et des Locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

Conformément au décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, dans les trente jours de l'expiration de chaque semestre civil, les données de ses consommations d'énergie afin de permettre au Bailleur de renseigner régulièrement la plateforme de l'Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire (OPERAT).

Le Preneur devra faire analyser au moins une fois par an la qualité de l'air, de l'eau froide et de l'eau chaude utilisées dans les Locaux. Il mettra les résultats de ces contrôles à la disposition du Bailleur qui devra en outre être immédiatement informé de toute anomalie constatée et qui, en ce dernier cas, fera ses meilleurs efforts pour y remédier.

Dans le cas où ses activités généreraient une pollution ou une atteinte à l'environnement, le Preneur ferait immédiatement le nécessaire pour y porter remède et en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur devra informer le Bailleur, dès qu'il en aura lui-même connaissance, de toute pollution, épidémie ou accident grave survenu dans ou aux abords immédiats des Locaux ou de l'Immeuble.

1.17.2 - Le Preneur reconnaît que son activité peut générer des déchets au sens des articles L. 541-1 et suivants du code de l'environnement, et s'engage à garantir le Bailleur de toute réclamation ou recours de tiers liés aux déchets produits ou détenus dans les Locaux.

Le Preneur justifiera, à première demande du Bailleur, des diligences accomplies par lui aux fins de satisfaire à son obligation de traitement et d'élimination des déchets.

Le Preneur devra préalablement à son départ, procéder à l'enlèvement, au tri et à la mise en décharge des déchets et supportera la charge exclusive de tous frais liés à ces opérations, sous le contrôle des prestataires missionnés par le Bailleur, afin que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Il communiquera à cet effet au Bailleur les bordereaux de suivi de déchets dûment remplis et fera constater, par un procès-verbal d'huissier contradictoire, qu'il n'existe plus aucun déchet dans les Locaux.

Le coût du procès-verbal d'huissier contradictoire sera supporté par le Bailleur sauf si ce procès-verbal révèle la présence de déchets auquel cas son coût serait supporté par le Preneur.

Si le procès-verbal révèle la présence de déchets, le Preneur devra procéder à ses frais à l'enlèvement de ces déchets sans délai et en justifier auprès du Bailleur au plus tard le jour de la restitution des Locaux. Le Bailleur ne pourra en aucun cas être considéré comme détenteur de ces déchets.

A défaut pour le Preneur d'avoir fait procéder avant son départ à l'enlèvement des déchets générés par son activité, le processus prévu à l'article 1.9.4 ci-dessus sera appliqué.

Article 1.18 – Déclarations et informations

Les Parties ainsi que les signataires qui les représentent déclarent qu'ils ont la pleine capacité de conclure le Bail et que rien ne s'oppose à sa conclusion ou n'est susceptible d'en compromettre la validité.

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans un délai maximum de quinze jours calendaires :

- de la survenance éventuelle d'une cessation de ses paiements et/ou du prononcé d'une décision de justice ouvrant à son égard une procédure de conciliation, sauvegarde, suspension des poursuites, règlement amiable, redressement ou liquidation judiciaire ;
- de tout changement important dans sa structure.

De plus, le Preneur devra remettre au Bailleur dans les quatre (4) mois suivant la clôture de chaque exercice social, un double de la déclaration fiscale des résultats de l'exercice écoulé, ainsi que tous documents permettant de suivre la situation financière du Preneur et d'une manière générale la marche de ses affaires.

Article 1.19. Clause résolutoire

1.19.1 - A défaut par le Preneur d'exécuter une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail ou des dispositions légales ou réglementaires qui lui sont applicables, ou de payer exactement et intégralement à son échéance une somme due à titre de loyers, charges, pénalités, intérêts, frais, rappels de loyers, intérêts et accessoires après fixation amiable ou judiciaire, ou indemnités d'occupation, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire un mois après un commandement de payer ou d'exécuter contenant une déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user si bon lui semble du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble.

1.19.2 - Les stipulations alternatives ci-après seront applicables.

1.19.2.1 - En cas de résiliation imputable au Preneur :

a) Le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur, dès la résiliation, d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à trois mois du dernier loyer en vigueur, en réparation du trouble commercial causé à ce dernier par la résiliation du Bail.

Le paiement de l'indemnité forfaitaire ci-dessus pourra avoir lieu, à concurrence de son montant, soit par imputation par le Bailleur sur le solde créditeur éventuel du dépôt de garantie s'il en a été constitué un, soit par la mise en jeu par le Bailleur de la garantie à première demande s'il en a été fourni une en complément ou en substitution du dépôt de garantie.

b) L'indemnité prévue au a) sera due sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, notamment pour compenser les démarches et les coûts exposés par le Bailleur pour la relocation des Locaux.

c) En outre, à compter de la date d'effet de la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux par le Bailleur dans l'état prévu à l'article 1.9 et le cas échéant jusqu'à remise en état des lieux conformément audit article, d'une indemnité d'occupation ou d'immobilisation journalière égale au double du montant du loyer principal journalier en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer), augmentée de la TVA au taux en vigueur.

d) Enfin, le Preneur devra lui rembourser, en sus des sommes éventuellement impayées augmentées des intérêts conventionnels et de la pénalité de 10 % prévus à l'article 1.7.5 ci-dessus, l'intégralité des frais, honoraires et dépens de recouvrement, d'actes extrajudiciaires, de justice et de garde-meubles exposés par le Bailleur, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

1.19.2.2 - En cas de non-résiliation :

Dans le cas où les poursuites exercées par le Bailleur contre le Preneur ne seraient pas suivies de résiliation, le Preneur devra lui rembourser, en sus des sommes éventuellement impayées augmentées des intérêts conventionnels et de la pénalité de 10 % prévus à l'article 1.7.5 ci-dessus, l'intégralité des frais, honoraires et dépens de recouvrement, d'actes extrajudiciaires et de justice exposés par le Bailleur, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

Article 1.20. Dispositions générales

1.20.1 – Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre Partie à l'une quelconque des obligations visées dans le Bail, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause.

En conséquence, la Partie qui ne s'est pas prévalu de ce manquement pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

1.20.2 - En présence d'une stipulation qui pourrait être déclarée nulle ou non écrite, les Parties devront se rapprocher afin de négocier, de bonne foi, une clause de substitution dont l'effet sera le plus proche possible de la stipulation en cause.

En toute hypothèse, et même en cas de contentieux, les Parties conviennent expressément que l'éventuelle nullité ou l'éventuel caractère réputé non écrit d'une stipulation du présent Bail sera cantonnée strictement à la stipulation en cause et n'affectera pas la validité de tout le reste de la clause qui sans la stipulation nulle ou réputée non écrite pourrait continuer de produire valablement effet.

Toutefois, dans l'hypothèse où des contreparties, quelles qu'elles soient, auraient été consenties par une Partie en considération de la stipulation annulée ou réputée non écrite, ces contreparties seront annulées ou réputées non écrites de la même façon.

1.20.3 – Les Parties renoncent à accepter une exécution imparfaite du contrat en contrepartie d'une réduction des obligations de l'autre Partie, par dérogation aux articles 1217 et 1223 nouveau du code civil. Elles renoncent également à exercer la faculté de résolution unilatérale du contrat par voie de notification, par dérogation à l'article 1226 nouveau du même code.

1.20.4 - Enfin, les Parties, entendant assumer les risques de tous autres changements de circonstances au cours du Bail, renoncent expressément à se prévaloir des dispositions prévues par l'article 1195 nouveau du Code civil.

Article 1.21. Traitement des données à caractère personnel

Les données à caractère personnel figurant dans le Bail ou collectées au cours de la relation contractuelle seront traitées par le Bailleur ou son mandataire en sa qualité de responsable de traitement,

conformément aux dispositions applicables à la protection des données à caractère personnel et en particulier celles du Règlement UE 2016 /679 du 27 avril 2016 ainsi que de la loi « Informatique et Libertés » n° 78-17 du 6 janvier 1978.

Lesdites données sont collectées et conservées uniquement dans le cadre de la conclusion, de la gestion et de l'exécution du présent Bail. Elles sont destinées aux services administratifs, commerciaux, financiers et/ou juridiques des Parties et de leur personnel. Elles pourront être transmises à des fins exclusivement techniques à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage pendant le temps nécessaire à l'exécution du Bail et à la constatation, à l'exercice et/ou à la défense en justice des droits qui en découlent. Elles sont également susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations telles que celles relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme.

Les données personnelles sont conservées pendant toute la durée du Bail augmentée de la durée légale de prescription applicable.

Le Bailleur s'engage à les conserver ou faire conserver selon des mesures de sécurité techniques et d'organisation appropriées. Le Preneur pourra demander au Bailleur (ou à son mandataire) d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en adressant un courrier en ce sens au Bailleur.

Toute réclamation pourra être formée auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Article 1.22. Frais et honoraires - Enregistrement - Domicile

Les frais afférents à l'établissement du Bail et de ses suites seront à la charge du Preneur. Au cas où le Preneur demanderait à faire enregistrer le Bail, les frais correspondants seront à sa charge.

Le Bail entrant dans le champ d'application de la T.V.A., celle-ci sera également à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social et le Preneur dans les Locaux.

CHAPITRE 2 : CONDITIONS PARTICULIERES

Article 2.1. Désignation

a) - Immeuble :

- **Adresse** : 1 rue André Citroën, Vélizy-Villacoublay (78140)

- **Terrain** :

- Figurant au cadastre sous les références suivantes : Section AH n° 128
- D'une superficie de 32 748 m².

- **Statut juridique** : L'immeuble est en copropriété.

- **Situation juridique** : Suivant un acte notarié reçu par [REDACTED] en date du 15 novembre 2012, la société [REDACTED] a cédé aux sociétés [REDACTED] l'ensemble immobilier sis 1 rue André Citroën à Vélizy-Villacoublay (78140) en ce y compris les Locaux objets des présentes.

Suivant un acte notarié reçu le même jour par Maître [REDACTED], la société [REDACTED] Bailleur aux présentes, a conclu avec les sociétés [REDACTED] un contrat de crédit-bail portant sur l'ensemble immobilier ci-dessus mentionné.

Ce contrat a été conclu pour une durée de douze (12) années à compter du 15 novembre 2012.

En conséquence, le Bailleur au présent acte s'engage irrévocablement à poursuivre jusqu'à son terme le contrat de crédit-bail immobilier et à devenir propriétaire des Locaux Loués. Le Bail se poursuivra et les Parties régulariseront un avenant au Bail pour constater la levée d'option et reconnaître au Bailleur sa qualité de propriétaire des Biens objet des présentes aux frais du Bailleur.

b) - Locaux :

Une cellule commerciale d'une superficie de 80 m² environ située au rez-de-chaussée du Centre Commercial dénommé « La Maison Villacoublay ».

- **Numéro du lot de l'état descriptif de division et tantièmes** : Lot n° 9 (cellule H) et 547/100.000èmes des parties communes générales.

c) - Règlement applicable à l'Immeuble :

Le règlement intérieur du Centre Commercial est annexé aux présentes.

En qualité d'exploitant d'un magasin de vente au sein du Centre Commercial « La Maison Villacoublay », le Preneur sera membre de plein droit de l'Association des commerçants et devra régler la cotisation annuelle prévue aux statuts de l'Association des Commerçants ci-joints.

Article 2.2. Destination

Vente de luminaires ou d'équipements de la maison

Article 2.3. Durée

Le Bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives.

2.3.1. Date de prise d'effet : **PREMIER JANVIER DEUX MILLE VINGT-TROIS (01/01/2023)**

2.3.2. Echéance du Bail : **TRENTE-ET-UN DÉCEMBRE DEUX MILLE TRENTE-ET-UN (31/12/2031)**

2.3.3. Faculté de résiliation du Bail par le Preneur : Le Preneur pourra mettre fin au Bail à chaque échéance triennale et également pour l'échéance du 30 juin 2027 sous réserve de donner congé au Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

Article 2.4. Loyer

2.4.1. Loyer annuel initial : le loyer annuel de base est fixé à la somme de **VINGT-QUATRE MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES (24 000,00 € HT/HC)**.

Toutefois, à titre exceptionnel, le Preneur bénéficiera :

- D'une **franchise de trois (3) ans de loyer hors charges** à compter de la prise d'effet du Bail ;
- D'une **franchise de charges et impôts (TF/TOM/TLC et TASS) jusqu'au 1^{er} novembre 2023**. Toutefois, en cas de prolongation des travaux du Bailleur dans le mail situé devant les Locaux, le Preneur bénéficiera d'une franchise complémentaire de charges et impôts **durant la prolongation des travaux** ;
- D'une **remise de loyer de DOUZE MILLE EUROS HORS TAXES (12 000,00 € HT)** pour la deuxième triennale de telle sorte que le loyer annuel sera de **DOUZE MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES (12 000,00 € HT/HC)** du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2028.

S'agissant d'exonérations partielles de loyer consenties à titre commercial, ces allègements ne rémunèrent pas un service rendu par le Preneur au Bailleur et n'ont donc pas vocation à entrer dans le champ d'application de la TVA. Toutefois si l'administration fiscale considérait qu'il en est autrement, la TVA ferait alors l'objet d'une facturation adressée par le Bailleur au Preneur, qui devrait alors en effectuer le règlement à réception de la facture.

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance.

2.4.2. Indexation annuelle :

La première indexation interviendra à l'issue de la sixième année de Bail, soit le 1^{er} janvier 2029 et sera calculée sur le loyer annuel initial de 24 000,00 € HT.

Choix de l'indice : Indice des Loyers Commerciaux

Indice initial de référence : le dernier indice publié au 1^{er} janvier 2028

Premier indice de comparaison : l'indice du même trimestre de l'année suivante

Etant précisé qu'il est expressément convenu de l'absence de rattrapage de l'indexation pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2028.

2.4.3. Plafonnement :

Il est expressément convenu entre les Parties d'aménager cette clause d'indexation par la fixation d'un plafond pour limiter les conséquences de la variation annuelle du loyer à la hausse et à la baisse. Ainsi, si l'application de l'indice lors de la révision annuelle a pour effet d'augmenter le loyer de plus de trois pour cent (3 %), l'indice ne s'appliquera pas et l'augmentation annuelle sera automatiquement limitée à 3% du loyer précédent.

Article 2.5. Charges

2.5.1. Provision trimestrielle initiale : 1 450,00 € HT

Étant précisé qu'en date du 16 juin 2022, le Bailleur a conclu avec la société CALSUN HOLDING un contrat de bail commercial pour exploiter au R+1 du Centre Commercial « La Maison Villacoublay » un supermarché sous l'enseigne Grand Frais. Ce bail a été conclu sous diverses conditions suspensives et notamment l'obtention d'un permis de construire pour le réaménagement du R+1 et d'une partie du mail.

Aux termes d'un procès-verbal en date du 16 juin 2022, l'assemblée générale des copropriétaires a autorisé le syndic de copropriété à déposer ledit permis de construire. Ce permis a été accordé par la Mairie de Vélizy-Villacoublay en date du 8 décembre 2022 et certifié exécutoire le 16 décembre 2022.

Dans le cadre des travaux de réaménagement susmentionnés, le Bailleur doit intervenir dans les Locaux présentement loués au Preneur ainsi que dans la cellule attenante appartenant à ce dernier et dans le mail situé au rez-de-chaussée.

Pendant toute la durée des travaux qui affecteront les Locaux présentement loués au Preneur ainsi que la cellule attenante appartenant à ce dernier et le mail au rez-de-chaussée, le Preneur bénéficiera d'une gratuité des charges et impôts, en vertu du planning, soit rétroactivement du 1^{er} janvier 2023 au 1^{er} novembre 2023. En cas de prolongation des travaux du Bailleur dans le mail situé au rez-de-chaussée, le Preneur bénéficiera d'une franchise complémentaire de charges et impôts durant la prolongation des travaux.

2.5.2. Clé de répartition des charges de copropriété :

- Charges Générales : 547/100.000èmes

2.5.3. Un tableau récapitulatif des catégories de charges demeure annexé aux présentes.

Il est ici précisé :

➤ Honoraires de gestion du syndic

Réalisé 2021 : 64 600 € HT

Quote-part Preneur lot n° 9 : $64\,600 \times 547/100.000 = 353,36$ € HT annuel

➤ Honoraires Direction de Centre (RUS)

Réalisé 2021 : 27 700 € HT

Quote-part Preneur lot n° 9 : $27\,700 \times 547/100.000 = 151,52$ € HT annuel

Le Bailleur transmettra au Preneur lors de la reddition des charges annuelles une copie des relevés général et individuel des dépenses établis par le syndic de copropriété. Il devra tenir les justificatifs à la disposition du Preneur, tel que décrit ci-dessous.

Article 2.6. Garanties demandées au Preneur

En garantie de la bonne exécution des présentes, le Preneur remettra au Bailleur une caution bancaire d'un montant de **SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (7 200 €)** représentant trois mois de loyer taxes incluses.

Le dépôt de garantie détenu par le Bailleur en vertu du Bail Initial s'élevant à la somme de 14 248,76 €, le Bailleur remboursera au Preneur, dans les huit (8) jours suivant la signature du présent acte, la somme

de 7 048,76 € et conservera la somme de 7 200 € qu'il remboursera au Preneur dans un délai de huit (8) jours suivant la remise par le Preneur de l'original de la caution bancaire susvisée.

Par suite de la remise d'une caution bancaire, le Preneur n'aura pas à remettre les garanties visées aux articles 1.8.1, 1.8.2 et 1.8.4, ces garanties étant alternatives et non cumulatives.

Article 2.7. Autres conditions particulières

2.7.1. L'article 1.1 « Désignation des Locaux » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« Article 1.1. Désignation des Locaux »

Le Bail porte sur les Locaux désignés aux Conditions Particulières tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant avoir pu s'en faire une opinion complète pour les avoir visités ainsi que l'Immeuble en vue du présent acte, et les trouver dans des conditions matérielles satisfaisantes.

*Aucune erreur dans la désignation **ou** la contenance ne pourra justifier une indemnité ou une diminution ou augmentation de loyer.*

*Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques, existants ou futurs, susceptibles de modifier les vues et/ou l'environnement des Locaux et de l'Immeuble **sous réserve qu'ils ne gênent ni la visibilité, ni l'accès aux locaux loués.** »*

2.7.2. L'article 1.2 « Délivrance des Locaux » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« Article 1.2. Délivrance des Locaux »

La délivrance des Locaux par le Bailleur au Preneur est effectuée à la date prévue aux Conditions Particulières ; à défaut d'autre précision, elle constitue la date de prise d'effet du Bail.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement à la demande de l'une ou l'autre des Parties :

- à l'entrée en jouissance ;
- à l'occasion de toute cession de quelque nature qu'elle soit, dans le mois précédant ou suivant la cession, en présence du Bailleur, du cédant et du cessionnaire ;
- au départ du Preneur.

En outre, il pourra en être dressé un à tout moment à la demande du Bailleur, notifiée au Preneur huit jours à l'avance, pour vérifier le respect des obligations de ce dernier en matière d'entretien, réparations et travaux.

*Dans le cas où l'état des lieux serait établi par huissier, les frais et honoraires afférents à son établissement seront partagés par moitié entre les Parties **excepté si l'état des lieux est réalisé à la demande du Bailleur pour vérifier le respect des obligations de ce dernier, le Bailleur assumera dans ce cas, l'intégralité des frais afférents à sa demande.***

Etant précisé que les Locaux loués ainsi que le Centre Commercial font l'objet de travaux conséquents, impliquant la signature concomitante d'une convention de mise à disposition d'une partie de cellule voisine. En conséquence, préalablement à la réalisation desdits travaux un état des lieux sera réalisé dans les Locaux et la cellule I appartenant au Preneur. Un autre état des lieux sera réalisé à l'issue des travaux réalisés dans les Locaux et la cellule I du Preneur soit à la date

prévisionnelle du 9 mai 2023 pour être comparé à l'état des lieux avant travaux précité. Ces états des lieux seront réalisés aux frais exclusifs du Bailleur. Il est expressément convenu que le Bailleur remboursera au Preneur tous produits qui auraient été cassés durant les travaux susvisés, hors assurances, et prendra en charge les travaux de nettoyage des Locaux et de la cellule I et des produits présents dans le magasin du Preneur avant réouverture des Locaux au public.

A cet égard, il est d'ores et déjà estimé que ledit nettoyage nécessite l'intervention de trois personnes durant trois jours que le Preneur évalue à une somme forfaitaire de [3000 € hors taxes].

Les Parties conviennent de se rapprocher une semaine avant la fin des travaux pour définir les modalités de mise en œuvre de cette prestation de nettoyage selon les alternatives suivantes :

- Soit le Bailleur est en mesure de livrer les Locaux au Preneur, en amont de la réouverture prévisionnelle fixée au 8 mai 2023, et de lui permettre d'organiser dans des conditions satisfaisantes le nettoyage du magasin, alors dans cette hypothèse, le Bailleur règlera au Preneur le montant du forfait précité et le Preneur se chargera du nettoyage des Locaux ;
- Soit le Bailleur ne peut livrer les Locaux assez en amont de ladite réouverture prévisionnelle, alors dans cette hypothèse, il s'engage à faire le nécessaire pour livrer les Locaux et la cellule I au Preneur nettoyés, c'est-à-dire magasin et produits comme indiqué supra.

Si nécessaire, un Procès-Verbal de constat de désordres sera établi en parallèle, aux frais du Preneur, ceci afin de préserver les intérêts du Preneur, et notamment du mobilier et de la marchandise restée dans les locaux pendant les travaux. Aussi, il est expressément convenu que le Bailleur remboursera les produits cassés à l'occasion des travaux réalisés par le Bailleur dans le Centre Commercial, hors assurances. »

2.7.3 L'article 1.3.2 des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« **1.3.2.** Le Preneur devra occuper de manière permanente les Locaux, excepté lors de ses travaux, dans le respect de l'usage ainsi autorisé et de la réglementation applicable à l'Immeuble et aux Locaux et notamment la réglementation des établissements recevant du public dont relève l'activité autorisée. »

2.7.4. L'article 1.3.3 des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« **1.3.3.** Le Preneur, qui reconnaît que les Locaux sont adaptés en l'état à l'usage autorisé, s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, sans recours contre le Bailleur, de tous éventuels aménagements particuliers qu'il estimera utiles à son occupation dans le respect des stipulations du Bail relatives aux travaux.

Il fera également son affaire personnelle, à ses frais et sous sa responsabilité, de l'obtention et du maintien des autorisations qui lui seraient nécessaires, comme du paiement de toute taxe qui pourrait découler de l'accomplissement de toutes formalités correspondantes.

Le Preneur devra également faire son affaire à ses frais, sans recours contre le Bailleur, du respect des prescriptions particulières exigées par une autorité administrative qui peuvent ou pourront lui être imposées pour son exploitation spécifique.

Le Preneur s'engage à communiquer à première demande au Bailleur toute demande ou injonction qui émanerait d'une administration quelconque relativement à son usage des Locaux, ainsi que les réponses qu'il y apportera.

Le défaut ou le retrait des autorisations ou licences administratives (le cas échéant) pour une cause imputable à un manquement du Preneur entraînera, si bon semble au Bailleur, et après un commandement de faire dans le délai d'un mois, resté sans action, la résiliation du Bail, sans préjudice

de l'acquisition à son profit du dépôt de garantie et de tous dommages et intérêts qu'il pourra en ce cas réclamer au Preneur.

Le Preneur ne pourra lui-même prétendre à la résiliation du Bail pour ce motif que s'il justifie avoir effectué toutes les diligences nécessaires et ne pas avoir provoqué, par son fait, cette situation.

Les éventuelles notifications adressées au Bailleur par des autorités administratives et concernant le Preneur seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir et relever indemne ou dédommager le Bailleur de toute condamnation ou de tout dommage direct ou indirect.

L'utilisation des Locaux par le Preneur ne devra pas relever de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf avec l'accord préalable, exprès et écrit du Bailleur et, dans ce dernier cas, aux conditions que ce dernier fixera et, en toute hypothèse, à la condition d'assumer à ses frais et avec diligence, en tant qu'exploitant, toutes obligations déclaratives tant au début qu'à la fin de son exploitation, et toutes demandes d'autorisations administratives requises par les dispositions légales et réglementaires, ainsi que toutes charges et obligations à ce titre.»

2.7.5. L'article 1.5.3 « Loyer de renouvellement » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.5.3. Loyer de renouvellement »

Les Parties conviennent expressément que le montant du loyer du bail renouvelé sera fixé selon les dispositions des articles L.145-33 et L.145-34 du code de commerce. »

2.7.6. Le a) de l'article 1.6.1.1 des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« a) les charges générales, constituées des dépenses et coûts de fonctionnement et de gestion afférents tant aux Locaux qu'aux parties d'utilité collective de l'Immeuble (les « Charges Générales »).

Les parties d'utilité collective s'entendent de tous les éléments immobiliers et mobiliers, de toutes les installations et de tous les équipements qui n'ont pas une utilité exclusivement spécifique à certains locaux, et notamment les éléments structuraux de l'Immeuble (toitures, façades, murs porteurs, sous-sols), les surfaces, locaux communs et circulations (halls, terrasses, jardins, paliers, escaliers et voiries, cours intérieures, espaces verts), les locaux et installations techniques (climatisation, chauffage, électricité, eau) et, si l'Immeuble est en copropriété, les parties communes telles qu'elles sont définies par le règlement de copropriété ou le cahier des charges.»

2.7.7. L'article 1.6.3.1.1 des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.6.3.1.1 – Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du code de commerce, le Preneur supportera à hauteur des quotes-parts ci-dessus définies, les charges, impôts, contributions, taxes, redevances et dépenses de travaux et abonnements (afférents à l'Immeuble, aux Locaux ainsi qu'à leurs installations et équipements), énumérés ci-après :

1. les dépenses ci-après, même si les travaux correspondants sont imposés par les lois et règlements ou prescrits par l'administration (mais à l'exception des dépenses de travaux qui restent à la charge du Bailleur telles qu'énumérées au § 1.6.3.2 ci-après ou mis à la charge du Bailleur par la législation présente ou à venir dès lors qu'il s'agit de dispositions d'ordre public) :

- les coûts d'entretien, de nettoyage et de maintenance comprenant les réparations , **le Bailleur étant toujours responsable desdites dépenses si elles correspondent à celles énumérées par l'article 606 du code civil, les mises aux normes liées à son activité spécifique et imposées par la législation en vigueur**, aux travaux qu'il réalisera dans les Locaux et à l'exploitation d'un établissement recevant du public (notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité PMR, le code du travail, la protection de l'environnement et la réglementation des établissements recevant du public, **liés à l'activité spécifique du Preneur et imposés par la législation en vigueur**) ;
- les coûts de maintenance, d'entretien, de réparations **y compris du rideau métallique installé à l'entrée des Locaux** et, si nécessaire, de remplacement de tous équipements et installations existants **mis en place dans les Locaux par le Preneur y compris en vertu du Bail Initial** , à l'exception du remplacement total des gros équipements visés au 1.6.3.2 ;
- les dépenses d'abonnements, de fonctionnement et de consommations de fluides (eau, électricité, chauffage, conditionnement d'air, etc.), de fournitures et consommables ;
- les dépenses de gestion, de sécurité et surveillance, de contrôles **obligatoires**, de signalétique, d'assainissement et de nettoyage (y compris les frais de tri et d'élimination des déchets) ;
- les dépenses visant à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales de l'immeuble dont dépendent les locaux **dès lors que les travaux d'amélioration sont rendus obligatoires par la législation et mis à la charge du Preneur par ladite législation** ;
- les dépenses de décoration et/ou d'animation des parties d'utilité collective ;
- si les Locaux dépendent d'une copropriété (syndicat de copropriétaires et/ou association syndicale ou foncière), les charges de copropriété (autres que les dépenses dont le Bailleur conserve la charge comme il est dit au 1.6.3.2 ci-après) comprenant les frais et honoraires de son gestionnaire **excepté les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux ou de l'Immeuble** ;

2. les primes de polices d'assurances souscrites par le Bailleur **uniquement si le Preneur ne respecte pas les obligations mises à sa charge aux termes de l'article 1.15 « Assurances » des conditions générales et les primes d'assurances souscrites par la copropriété** ;

3. la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les taxes locatives relatives à l'immeuble dont dépendent les Locaux (taxes d'enlèvement des ordures ménagères et des déchets non ménagers, de balayage, de déversement à l'égout) ; la taxe annuelle sur les bureaux, sur les locaux commerciaux et sur les surfaces de stationnement si elle est exigible au titre de l'Immeuble ou des Locaux ; et tous autres impôts **ou taxes présents ou à venir dont le Bailleur est ou serait responsable et frappant l'Immeuble dès lors que leur prise en charge par le Preneur est admise par la législation et toutes impositions ou taxes nouvelles liées** à des services dont le Preneur bénéficie directement ; le tout indépendamment de ceux dont le Preneur est le redevable légal tels que visés au § 1.6.3.1.2 ci-après. »

2.7.8. L'article 1.6.3.1.2 des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.6.3.1.2 – Le Preneur acquittera en outre directement :

- tous impôts, contributions (notamment sa contribution économique territoriale) et taxes, actuels ou futurs, additionnels ou en remplacement, dont il est le redevable légal au titre de son exploitation et de l'occupation des Locaux,

- toutes charges de ville, de police, de voirie et d'environnement auxquelles les locataires sont ordinairement tenus,

- toutes dépenses personnelles d'abonnements, de consommations de fluides ; à cet effet, il conclura directement les contrats nécessaires avec les compagnies distributrices ;

- toutes dépenses de maintenance, de réparation, de mise en conformité et s'il y a lieu de remplacement, quelle qu'en soient les causes y compris pour vétusté, des installations et équipements techniques **par lui mis en place dans les Locaux** ;

Le Preneur devra en outre rembourser en totalité au Bailleur, si ce dernier est amené à en faire l'avance aux lieu et place du Preneur conformément aux stipulations de l'article 1.9 ci-après, les dépenses et coûts de travaux qui incombent à ce dernier en vertu du présent Bail. »

2.7.9. Le point numéro 3 de l'article 1.6.3.2 « Charges incombant au Bailleur » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« **3. Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des installations et équipements préexistants dans les Locaux qui n'ont pas été mis en place par le Preneur, à des vices cachés ou à des défauts de construction ;** »

2.7.10. L'article 1.6.3.2 « Charges incombant au Bailleur » des conditions générales est complété par un point numéro 8 rédigé comme suit :

« **8. Les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants de l'Immeuble.** »

2.7.11. L'article 1.7.2 des conditions générales du bail est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« **1.7.2 – Le loyer et ses accessoires sont dus à compter de la date de prise d'effet du Bail visée aux Conditions Particulières.**

Le Preneur règlera ensuite le loyer et ses accessoires en quatre termes trimestriels égaux, payables d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre. Le premier terme sera calculé, le cas échéant, prorata temporis entre la date d'exigibilité du premier terme de loyer et le dernier jour du trimestre civil en cours.

Les loyers et accessoires sont payables au domicile du Bailleur ou de son mandataire, au lieu et selon les modalités indiquées sur la facturation.

Les paiements devront être effectués par chèque ou virement bancaire au compte indiqué par le Bailleur.

Le Bailleur adressera les factures au Preneur quinze jours au moins avant la date d'exigibilité de toutes sommes qui lui sont dues par le Preneur au titre du Bail.

En cas de changement de domiciliation bancaire, les Parties s'engagent mutuellement à se communiquer, un mois avant la plus proche échéance, leurs nouvelles références bancaires. »

2.7.12. L'article 1.7.3 des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« **1.7.3 – Le Preneur paiera, en même temps et selon les mêmes modalités que chacune des échéances trimestrielles de loyer, des provisions trimestrielles de Charges égales au quart du budget prévisionnel de l'année en cours au titre des Charges prévues au 1.6.3. ci-dessus.**

Les provisions trimestrielles seront calculées par le Bailleur, pour chaque exercice, en fonction des Charges de l'année précédente, et des nouvelles Charges éventuelles à prévoir pour l'exercice.

Pour le premier exercice, la provision trimestrielle est fixée au montant précisé aux Conditions Particulières.

La régularisation des provisions par l'établissement de l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, sera effectuée annuellement par le Bailleur ou le gestionnaire après arrêté des comptes des dépenses de l'exercice civil écoulé, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle elle est établie ou, si l'Immeuble est en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel écoulé. La différence entre les provisions versées et les charges réelles sera remboursée au Preneur si les provisions excèdent les charges réelles, ou lui sera facturée dans le cas contraire, avec présentation des justificatifs à savoir relevés général et individuel des dépenses. En cas de contestation d'une dépense par le Preneur, ce dernier pourra solliciter la consultation des pièces justificatives de charges si besoin au siège du Syndic après avoir reçu mandat du Bailleur, au choix du Preneur. »

2.7.13. L'article 1.7.4 des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.7.4 – En cas de factures laissées impayées par le Preneur, et conformément à l'article 1342-10 du code civil, l'imputation des paiements ultérieurs effectués par le Preneur sera faite, à défaut d'indication par le Preneur, l'imputation a lieu comme suit : d'abord sur les dettes échues ; parmi celles-ci, sur les dettes que le Preneur avait le plus d'intérêt d'acquitter. A égalité d'intérêt, l'imputation se fait sur la plus ancienne ; toutes choses égales, elle se fait proportionnellement. »

2.7.14. L'article 1.7.5 « Retards de paiement » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.7.5 – **Retards de paiement**

Tout retard dans le paiement d'une somme exigible (loyer, charges, ou autres) donnera lieu au paiement au Bailleur d'un intérêt conventionnel calculé au taux légal majoré de deux points et demi, après une mise en demeure adressée par le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse plus de quarante-cinq (45) jours, ceci sans préjudice d'une mise en œuvre de la clause résolutoire prévue au présent Bail. »

2.7.15. L'article 1.8.3 « Cautionnement bancaire » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.8.3. **Cautionnement bancaire**

a) Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur remet au Bailleur un cautionnement bancaire solidaire selon modèle fourni par le Bailleur, pour une somme égale à un nombre de mois de loyer TVA incluse précisé aux Conditions Particulières.

b) Le Preneur devra faire en sorte que ce cautionnement soit maintenu en vigueur pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements y compris en cas de changement de sa forme juridique, et, en cas de cessation pour une cause quelconque, remplacé dans les 30 (trente) jours calendaires par un cautionnement bancaire de mêmes qualité, montant et durée. De même, dans le cas où le Bailleur aurait mis en jeu le cautionnement bancaire pour tout ou partie, le Preneur devra lui remettre, dans les 30 (trente) jours calendaires de cette mise en jeu, l'original d'un cautionnement bancaire complémentaire ou d'une nouvelle garantie bancaire de mêmes qualité, montant et durée. A défaut de remise au Bailleur, dans ce délai, de l'original de la garantie complémentaire ou de remplacement, il sera tenu de lui verser dans un délai de 8 (huit) jours calendaires suivant l'expiration du délai de 30 (trente) jours, un dépôt de garantie en numéraire d'un montant égal à 3 (trois) mois du loyer en vigueur incluant le montant de la tva applicable.

Ce cautionnement devra toujours représenter un même montant de loyer en principal TTC qui variera de plein droit suivant les mêmes variations, notamment indiciaires, et aux mêmes époques que le loyer principal.

Il devra pouvoir être appelé à tout moment par le Bailleur et jusqu'au terme d'un délai de six (6) mois après le départ du Preneur, pour obtenir paiement de toutes sommes dont ce dernier pourrait être ou devenir débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Le Bailleur aura le droit d'imputer les paiements reçus en exécution du cautionnement dans les mêmes conditions que ce qui est prévu à l'article 1.7.4.

Au plus tard **dans les deux mois** de la restitution de l'Immeuble, et sous réserve que le Preneur soit à jour de ses obligations, l'original de ce cautionnement lui sera restitué par le Bailleur afin de lui permettre d'en obtenir mainlevée auprès de l'organisme bancaire émetteur.

Si pour une raison quelconque il ne pouvait plus être mis en œuvre par le Bailleur (ou ses successeurs), le Preneur sera tenu de verser entre ses mains le montant de la somme garantie, et ce à titre de dépôt de garantie (éventuellement complémentaire), et ce dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification au Bailleur de la cessation de la garantie ou du refus de garantie opposé par la caution. »

2.7.16. L'article 1.8.5 « Garnissement des Locaux » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.8.5. Garnissement des Locaux

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux constamment équipés de matériel, mobilier et marchandises en quantité suffisante, conforme aux usages de sa profession, pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du Bail **excepté lors de la réalisation de travaux.** »

2.7.17. Le b) de l'article 1.9.1.1. « Règles générales » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« b) Si les travaux concernent, ou sont susceptibles d'affecter, le gros œuvre, la protection-incendie de l'Immeuble ou des Locaux, le Preneur devra, en sus, le cas échéant, des autres autorisations prévues ci-après, obtenir l'autorisation expresse et préalable du Bailleur qui pourra (i) l'accorder purement et simplement, ou (ii) la différer pour obtenir du Preneur tous documents ou études complémentaires, ou (iii) décider, en fonction de la nature ou de l'importance des travaux, de se faire assister par un ou des maître(s) d'œuvre ou technicien(s) dont les honoraires seront à frais partagés dès lors que le Preneur n'a pas été en mesure de transmettre au Bailleur tous les éléments techniques nécessaires ou enfin (iv) la refuser.

L'absence de réponse du Bailleur dans le délai de trente (30) jours à compter de la réception du dossier complet vaudra acceptation. Toutefois, ce délai sera porté à quarante-cinq (45) jours pour tout dossier transmis en période estivale c'est-à-dire aux mois de juillet et août.

Pour tous les travaux que le Preneur réalisera dans les Locaux, le Preneur devra transmettre au Bailleur, à première demande, toutes informations techniques et/ou toutes autorisations administratives relatives audits travaux. »

2.7.18. Le h) de l'article 1.9.1.1. « Règles générales » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« h) Il est expressément convenu que l'autorisation du Bailleur ne pourra en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers. »

2.7.19. L'article 1.9.1.2 « Travaux de modification des Locaux par le Preneur » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.9.1.2. Travaux de modification des Locaux par le Preneur »

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux, aucune démolition, aucun percement de gros murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur ou sans respecter les conditions définies par ce dernier. »

2.7.20. L'article 1.9.1.3 « Travaux dus par le Preneur » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.9.1.3. Travaux dus par le Preneur »

Le loyer convenu ayant été fixé en considération des travaux et prestations que les Parties s'engagent respectivement à exécuter au cours du Bail dès qu'ils se révéleront nécessaires, il est convenu de ce qui suit :

a) - Le Preneur devra, tant lors de son installation que pendant toute la durée du Bail, de ses éventuels renouvellements, et jusqu'à son départ (à charge de respecter les règles et procédures prévues au 1.9.1.1 ci-dessus), exécuter à ses frais et sous sa responsabilité les prestations et travaux ci-après :

(i) maintenir en **bon** état d'entretien, de maintenance, de fonctionnement, de sécurité, et de propreté, l'ensemble des Locaux, leurs équipements et installations techniques et tous accessoires, et remplacer ce qui ne pourrait être réparé, **excepté pour la vétusté des installations réalisées avant la date d'effet du présent acte sauf si ces installations ont été mises en place par le Preneur en vertu du Bail Initial** ;

(ii) effectuer dans les Locaux et sur leurs équipements et installations, tous travaux de quelque nature qu'ils soient qui se révéleraient nécessaires ou utiles (notamment d'aménagement, de réparations, remises en état, réfections, mise ou maintien aux normes **liées à son activité**), même s'ils sont nécessités par la vétusté, ou par un cas fortuit, **(mais dans ces deux dernières hypothèses seulement si les installations et équipements concernés ont été mis en place par le Preneur)**, ou imposés par des textes légaux ou réglementaires, présents ou à venir, ou encore demandés par une autorité administrative quelconque, que ce soit pour l'usage des Locaux ou pour l'exercice de son activité, à l'exception des travaux visés à l'article 1.9.2.2 qui demeureront à la charge exclusive du Bailleur ;

(iii) effectuer à l'intérieur des Locaux les adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les lois et règlements **liés à l'activité spécifique du Preneur**, notamment en matière d'hygiène, de sécurité (y compris de sécurité incendie), d'accessibilité,

(iv) faire procéder périodiquement aux contrôles de sécurité des installations techniques et équipements desservant ses Locaux par un organisme agréé **ou par du personnel qualifié**, et souscrire tous les contrats **imposés par la législation en vigueur** auprès de bureaux de contrôle ou d'entreprises qualifiées et en justifier à toute demande du Bailleur ;

(vi) veiller à la sécurité des Locaux et supporter toutes les charges relatives à leur surveillance et gardiennage ;

b) Pour l'exécution d'une partie de ses obligations de maintenance, d'entretien et de travaux énoncées ci-dessus, le Preneur s'engage à souscrire en son nom, directement auprès d'entreprises qualifiées, les contrats nécessaires à l'entretien et à la maintenance de l'ensemble des Locaux, de leurs dépendances et des installations et équipements qui y sont situés, et à les maintenir en vigueur ou les remplacer pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements **ou à faire réaliser ces prestations en interne par du personnel qualifié pour ce faire.**

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur annuellement, à première demande de ce dernier, copie des rapports de vérifications réglementaires imposés par la législation à savoir concernant les Locaux les rapports de vérification des moyens de secours (BAES et extincteurs) et le rapport de vérification des installations électriques.

Le Preneur devra adresser à première demande au Bailleur ou son représentant copie des comptes-rendus de visite d'inspection et de contrôle revêtant un caractère obligatoire et urgent. »

d) Le Preneur fera son affaire de toutes ses installations personnelles.

Ces stipulations concernent tant les Locaux que leurs installations et équipements.

e) - En cas d'inexécution par le Preneur, au cours de son occupation, des travaux que le Bail met à sa charge, le Bailleur pourra, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse (ce délai pouvant être abrégé en cas de danger ou d'urgence), faire exécuter par les entreprises de son choix les travaux nécessaires pour le compte du Preneur, aux frais de ce dernier.

En pareille hypothèse, la procédure ci-après s'imposera aux Parties.

Sauf urgence ou dangerosité manifeste, avant d'engager les travaux, le Bailleur notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le devis descriptif et estimatif des travaux et ce dernier disposera alors d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de ladite lettre pour faire connaître au Bailleur, par la même voie, ses éventuelles observations ou ses contre-propositions.

A défaut de réponse du Preneur dans ledit délai, comme en cas d'urgence ou de dangerosité manifeste, le Bailleur pourra faire engager les travaux par l'entreprise de son choix à ses frais avancés et en refacturera le montant au Preneur qui s'engage à le lui rembourser dans un délai d'un (1) mois, sans préjudice de tous recours indemnitaires plus amples à la demande du Bailleur.

f) – Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur, dès qu'il en aura connaissance, de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce sous peine d'être tenu personnellement à lui rembourser le montant du préjudice direct et indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur tous frais engagés par ce dernier pour réparer les dégradations commises dans les Locaux. »

2.7.21. Le a) de l'article 1.9.2.1 « Travaux à l'initiative du Bailleur » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.9.2.1 – Travaux à l'initiative du Bailleur

a) – Dans le cas où le Bailleur ou, le cas échéant, la copropriété, déciderait d'effectuer des travaux dans les Locaux et/ou l'Immeuble et/ou la voie publique, le Preneur s'engage :

- à déplacer à ses frais et dans le délai requis tous mobiliers, matériels et autres objets dont la présence gênerait l'exécution des travaux ;
- à déposer dans le délai requis tous coffrages, agencements, décorations, plaques, enseignes, et installations quelconques, dont l'enlèvement sera nécessaire pour l'exécution des travaux ;
- à laisser traverser les Locaux par toutes canalisations nécessaires sous réserve de leur compatibilité avec l'activité du Preneur et de l'obtention des autorisations nécessaires notamment

celle du Preneur, quelles qu'elles soient et sous réserve de respecter un délai de prévenance du Preneur suffisant ;

- à supporter à ses frais tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices de l'eau, de l'électricité, des fluides de chauffage et de conditionnement d'air ou de télécommunications, excepté s'agissant des réseaux installés par le Bailleur pour les besoins de l'exploitation du locataire situé au-dessus des Locaux et de la cellule I appartenant au Preneur.

Le Bailleur aura le droit d'apporter aux parties d'utilité collective de l'Immeuble des modifications, surélévations, ou même constructions nouvelles ou encore d'y installer de nouveaux équipements photovoltaïques ou autres. Il aura aussi le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail, des changements ou modifications à la configuration et à l'utilisation des surfaces extérieures de l'Immeuble, le tout à ses frais exclusifs. »

2.7.22. Le b) de l'article 1.9.2.1 « Travaux à l'initiative du Bailleur » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« b) – Dans tous les cas ci-dessus, le Preneur souffrira, sans indemnité, tous travaux qui seraient ainsi exécutés, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si cette dernière excédait vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, sous réserve que le Bailleur ne perturbe pas les activités du PRENEUR de façon anormale.

Etant précisé que s'agissant des travaux initiés par le Bailleur jusqu'au 1er novembre 2023 et entraînant la fermeture complète des locaux loués et de la cellule I appartenant au Preneur à compter du 3 avril 2023 et jusqu'à la date prévisionnelle du 15 mai 2023, dont le descriptif complet est ci-annexé, leur perturbation anormale sera traitée comme suit :

- pendant la période de fermeture, il a d'ores et déjà été prévu pour contrepartie, une gratuité complète (aucun loyer et aucunes charges ni impôts ne seront facturés au Preneur),

- dès la réouverture des locaux loués, à la date prévisionnelle du 15 mai 2023, et pendant toute la durée des travaux encore réalisés dans le mail au rez-de-chaussée et dans les cellules voisines, lesdits travaux ne devront pas perturber de façon anormale l'activité du Preneur, et ne devra pas gêner sa visibilité ou ses accès. A cet égard, les Parties signeront concomitamment au présent bail, une convention de mise à disposition d'une partie de la cellule G appartenant au Bailleur pour permettre d'une part au Preneur l'exposition de la marchandise en temps normal exposée dans le mail devant le magasin du Preneur et d'autre part, pour lui assurer une meilleure visibilité auprès de la clientèle durant les travaux. En cas de perturbation anormale, le Bailleur devra prendre attache avec le Preneur aux fins de déterminer ensemble le calendrier et les modalités pratiques de manière à perturber le moins possible l'activité du Preneur.

Les travaux devront respecter le descriptif et les plans transmis par le Bailleur et ci-annexés. A défaut, le Bailleur devra en informer préalablement le Preneur. Les éventuelles nouvelles modifications des travaux et de leur calendrier devront être planifiés en concertation avec le Preneur.

Implantation de nouveaux réseaux de plomberie / siphons dans les Locaux et la cellule I attenante appartenant au Preneur :

Dans le cadre desdits travaux, le Bailleur a prévu l'installation de nouveaux réseaux dans le magasin KERIA conformément au plan ci-annexé, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive. En tout état de cause, en cas d'éventuelle fuite ou tout autre désordre pendant les travaux ou pendant la jouissance de l'ensemble des Locaux y compris ceux ne relevant pas du Bail par le Preneur et ses successeurs, le Bailleur s'engage à prendre à sa charge l'intégralité des conséquences des sinistres liés à la présence de ces réseaux qui ne seraient pas couvertes par l'assurance du Preneur, du Bailleur et/ou de la copropriété. Toutefois le Bailleur s'engage à prendre en charge les franchises d'assurances du Preneur ou ses successeurs et ceci pour l'entièreté du magasin exploité par le Preneur et ses successeurs, y compris la cellule I voisine appartenant au Preneur et ne relevant pas du Bail. Le Bailleur outre ce qui est dit précédemment versera au Preneur dans les quinze (15) jours

de leur refacturation par le Preneur au Bailleur, les franchises d'assurances et autres surcoûts qui seraient éventuellement à la charge du Preneur ou de ses successeurs relativement aux désordres induits par la présence desdits réseaux.

Compte tenu de l'installation des réseaux de plomberie en surface, et au regard de l'activité du Preneur, aucune modification ne pourra intervenir sur ces réseaux sans accord préalable du Preneur. Toutefois, le Preneur s'engage à laisser l'accès à son magasin pour toutes opérations de maintenance qui seraient nécessaires en vue de prévenir et/ou réparer les éventuels désordres sous réserves de respecter, hors urgence manifeste un délai de prévenance suffisant du Preneur et de respecter les demandes du Preneur en termes de calendrier d'intervention pour ne pas perturber l'activité du Preneur.

2.7.23. Le c) de l'article 1.9.2.1 « Travaux à l'initiative du Bailleur » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« **c)** – Toutefois, dans tous les cas où des travaux seront entrepris par le Bailleur, ce dernier s'engage à les faire exécuter sans interruption sauf cas de force majeure ou cause de suspension habituellement admise dans les travaux de bâtiment, et à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour assurer au Preneur l'accès permanent aux Locaux et leur visibilité. A cet effet, le Bailleur s'efforcera de tenir compte des souhaits du Preneur quant au calendrier des travaux. **Le tout sous réserve de ne pas perturber les activités du PRENEUR de façon anormale.** »

2.7.24. L'article 1.9.3 « Accession -Rétablissement » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.9.3. Accession - Rétablissement

Tous agencements, embellissements, constructions, améliorations et installations dans les Locaux, faits ou payés par le Preneur (ci-après les « agencements »), y compris faux-plafonds et cloisons mobiles, deviendront **en fin de jouissance** la propriété du Bailleur sans indemnité à sa charge.

Néanmoins, il est expressément convenu que le transfert au Bailleur des risques et des charges relatifs aux agencements ne se produira qu'au départ du Preneur, de sorte que jusqu'à ce départ, le Preneur ou ses successeurs demeureront seuls tenus des travaux de toute nature (réparations, réfections, remplacements, mises aux normes, travaux demandés par l'administration, même pour vétusté **relativement aux agencements et travaux réalisés par le Preneur dans les Locaux au titre du Bail et du Bail Initial**) que lesdits agencements nécessiteraient, ainsi que de leur couverture d'assurance par des polices appropriées, et ce sans recours contre le Bailleur et afin que ce dernier ne soit pas recherché à leur sujet.

Toutefois, ne sont pas visés par la présente clause : les équipements et installations mobiles démontables sans dommage, et notamment les appareils de climatisation mobiles, la centrale d'alarme, les appareils fixés uniquement au moyen de boulons et plus généralement tous meubles et objets mobiliers ne relevant pas de la définition légale des immeubles par nature ni de celle des immeubles par destination. Ces éléments pourront, si le Preneur le souhaite, rester sa propriété et être enlevés par lui à son départ. De son côté, le Bailleur pourra exiger leur enlèvement par le Preneur à son départ. »

2.7.25. L'article 1.9.4 « État de restitution des Locaux » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.9.4. -Etat de restitution des Locaux

Le Preneur devra, à son départ, rendre les Locaux en **bon** état, libres de toute occupation et vides de tout encombrement après avoir fait effectuer à ses frais tous éventuels travaux contractuellement ou légalement à sa charge.

Deux mois avant la date prévue pour le départ du Preneur, un pré-état des lieux contradictoire pourra être établi à la demande du Bailleur ou du Preneur.

Ce pré-état des lieux permettra d'identifier les travaux qui incomberaient au Preneur.

L'exécution de ces travaux sera constatée par un nouvel état des lieux établi contradictoirement à la date de la remise des clés.

Au cas où, à la date prévue pour son départ, le Preneur n'aurait pas restitué les Locaux au Bailleur dans l'état défini ci-dessus, il est convenu que les stipulations ci-après seront appliquées.

Le Bailleur fera établir un descriptif-estimatif des éventuels travaux de réparations, réfections et remplacements et le notifiera **par lettre recommandée avec accusé de réception** au Preneur qui disposera d'un délai **d'un (1) mois à compter de la réception de la notification** pour lui en payer le montant ou, en cas de désaccord, pour faire dresser un ou plusieurs autres devis par des entreprises qualifiées. Cette notification par le Bailleur vaudra mise en demeure d'exécuter au sens de l'article 1222 nouveau du code civil.

De convention expresse, le Bailleur pourra, à son choix, faire procéder auxdits travaux ou en conserver le montant à titre d'indemnité forfaitaire à ce titre, soit encore saisir le juge des référés pour contraindre le Preneur à les exécuter. »

2.7.26. L'article 1.10 « Occupation ou immobilisation des Locaux après cessation définitive du Bail » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« Article 1.10. Occupation ou immobilisation des Locaux après cessation définitive du Bail

*Au cas où, après cessation définitive du Bail par résiliation, congé ou quelque cause que ce soit, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, après exécution par le Preneur des travaux à sa charge et libres de toute occupation et de tout encombrement, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité fixée d'ores et déjà pour chaque jour de **retard au montant du dernier loyer journalier en vigueur**, TVA en sus, et ce sans préjudice du recours par le Bailleur au juge des référés pour obtenir l'expulsion du Preneur et de tous autres droits et actions.*

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des Locaux en état conformément au présent Bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ, et ce à titre de réparation forfaitaire du préjudice causé au Bailleur par l'immobilisation des Locaux. »

2.7.27. L'article 1.11.1 des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.11.1 - Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous la double condition :

- qu'il ait donné son agrément à la cession dans les conditions ci-après,
- que le Preneur soit à jour de toutes ses obligations envers le Bailleur (sous la seule réserve des dispositions légales impératives applicables en cas de procédure collective du Preneur).

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra librement céder son droit au bail au profit de toutes sociétés appartenant à KERIA GROUPE, à FIBA ou ayant un lien capitalistique avec le Preneur. »

2.7.28. L'article 1.11.2 des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« **1.11.2** - En cas de projet de cession par le Preneur de son droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce :

a) le Preneur devra inviter le Bailleur à donner son agrément à la cession, en lui adressant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une notification qui, à peine de nullité de la notification et de tous actes subséquents, devra être accompagnée du projet d'acte intégral mentionnant notamment les noms et adresse du candidat cessionnaire, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ; la lettre de notification devra en outre préciser les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de la cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

b) Le Bailleur aura la faculté, dans **les trente jours** de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa décision d'agréer ou de refuser l'agrément.

Le Bailleur ne pourra refuser de donner son agrément à la cession que pour un motif légitime.

A défaut de réponse du Bailleur dans le **délai de trente jours**, son agrément sera tacitement et définitivement acquis.

c) La cession devra être régularisée dans les **six** mois au plus tard de la première notification du projet au Bailleur. A défaut, le Preneur devra recommencer la procédure prévue ci-dessus.

En outre, si la cession est consentie à des conditions ou à un acquéreur différents de ceux mentionnés dans la notification initiale, le Preneur devra recommencer la procédure ci-dessus à défaut de quoi la cession serait nulle et inopposable au Bailleur, sans préjudice de la clause résolutoire prévue à l'article 1.18.

L'acte de cession devra dans tous les cas être **notifié** par le Preneur au Bailleur par **lettre recommandée avec accusé de réception** et dans les quinze jours de sa signature. »

2.7.29. L'article 1.11.3 des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« **1.11.3.** Dans tous les cas de cession autorisés, le Preneur demeurera garant et répondra solidairement de son cessionnaire ou bénéficiaire envers le Bailleur ou ses ayants-droit, pour le paiement de toutes sommes dues en vertu du Bail comme des éventuelles indemnités d'occupation qui seraient dues au-delà de son expiration, **et ce après une mise en demeure du Bailleur au cédant restée infructueuse pendant un (1) mois calendaire.**

Cette solidarité durera pendant 3 (trois) ans à compter de la date d'effet de la cession.

Réciproquement, tout cessionnaire ou bénéficiaire du Bail sera, de plein droit et par le simple effet de la transmission du droit au Bail, solidairement tenu avec son cédant ou les précédents bénéficiaires du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droit, au paiement des sommes dues et à l'exécution des conditions du Bail dont lesdits cédant ou bénéficiaires étaient redevables, même s'il s'agit de dettes ou d'obligations antérieures à la cession.

Le présent article 1.11 devra être littéralement reproduit dans tout acte de cession à peine de nullité et d'inopposabilité dudit acte au Bailleur. »

2.7.30. L'article 1.12.1.1 des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« **1.12.1.1.** Le Bailleur garantit au Preneur la jouissance paisible des Locaux conformément à l'article 1719-3° du code civil.

*Le Bailleur pourra en cas de nécessité restreindre l'accès de l'Immeuble s'il doit effectuer des réparations, additions, modifications ou constructions, sans que le Preneur puisse s'y opposer ou réclamer des indemnités sous réserve que l'accès aux Locaux **et leur visibilité** lui soit assuré **excepté s'agissant du projet de rénovation du Bailleur objet de la convention de mise à disposition signée concomitamment au présent bail entraînant la fermeture du local durant les travaux.***

A compter de la prise de possession des Locaux par le Preneur, le Bailleur veillera à ce que son gestionnaire technique, ses mandataires, son architecte, et tous prestataires et entreprises missionnés pour son compte, se rapprochent du Preneur, à l'occasion de tous éventuels travaux ou opérations de maintenance que le Bailleur devrait entreprendre dans les Locaux, afin de :

- respecter les dispositions des articles R.4511-1 et suivants du code du travail relatives aux chantiers en milieu occupé ;*
- établir s'il y a lieu les Plans de Prévention en accord avec le Preneur avant toute intervention ;*
- mettre en place un affichage spécifique, ainsi que tous balisages utiles, pour prévenir les occupants de toute intervention de maintenance à venir et/ou en cours et les prémunir contre tout risque d'accident.*

*Le Bailleur pourra également en cas de nécessité interdire ou restreindre l'accès à tout ou partie des parties d'utilité collective et prendre toutes mesures à cet effet, comme fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions et constructions, des réparations, des changements ou modifications, sans que le Preneur puisse s'y opposer ou réclamer des indemnités sous réserve que l'accès aux Locaux **et leur visibilité** lui soit assuré **excepté s'agissant du projet de rénovation du Bailleur objet de la convention de mise à disposition signée concomitamment au présent bail entraînant la fermeture du local durant les travaux.***

Le tout sous réserve de ne pas gêner de façon anormale l'activité du Preneur. »

2.7.31. Le a) de l'article 1.12.3 « Occupation conforme aux lois et règlements » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« a) Le Preneur a pris les Locaux en location afin d'y exploiter un établissement recevant du public.

Il déclare parfaitement connaître les prescriptions légales et réglementaires applicables à ce type d'exploitation, et notamment les règles édictées par le code de la construction et de l'habitation et le Règlement de sécurité du 25 juin 1980 ainsi que les règles sanitaires, environnementales et d'accessibilité.

*Il devra se conformer à toutes les prescriptions légales et réglementaires en vigueur **liées à l'exploitation d'un établissement recevant du public et à son activité**, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité (y compris la sécurité incendie), l'accessibilité, l'inspection du travail, l'environnement, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.*

*Il s'engage à assumer l'exécution et le coût de toutes mises en conformité nécessaires en cours de Bail **liées à son activité spécifique** sans recours contre le Bailleur et au contraire en garantissant ce dernier de toute réclamation ou action en relation avec les règles du présent article et leurs éventuels modificatifs, sauf si ces mises en conformité relèvent des obligations du Bailleur telles que précisées au présent Bail. »*

2.7.32. Le c) de l'article 1.12.3 « Occupation conforme aux lois et règlements » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

*« c) Le Preneur fera son affaire de la mise en place **des extincteurs et des blocs autonomes d'éclairage de sécurité** et de la maintenance de tous équipements et installations, et souscrira à cet effet tous abonnements et contrats d'entretien nécessaires, destinés à prévenir les risques d'incendie à l'intérieur des Locaux.*

Le Preneur devra permettre au Bailleur de consulter le registre de sécurité et lui fournira **à première demande par lettre recommandée avec accusé de réception**, le cas échéant, une copie des rapports de visite et des correspondances des commissions de sécurité et d'hygiène, ainsi que des certificats de contrôle annuel des installations électriques et des équipements de prévention et de lutte contre les incendies. »

2.7.33. L'article 1.12.5 « Exploitation commerciale » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.12.5. Exploitation commerciale

Eu égard à l'importance essentielle que représente pour le Bailleur comme pour le Preneur l'exploitation commerciale effective des Locaux, le Preneur s'engage à exploiter commercialement et sans interruption la surface de vente des Locaux, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, par l'ouverture quotidienne de son magasin à la clientèle, toute l'année, à l'exception des repos dominicaux, jours fériés et jours d'inventaire.

Le Preneur s'engage à ouvrir et maintenir en permanence accessible au public l'intégralité de la surface de vente et à ne jamais la modifier ou diminuer de quelque façon que ce soit (par création de réserves, de bureaux, ou autrement) **excepté pendant les travaux de ce dernier, du Bailleur ou de la copropriété.**

En cas d'infraction constatée et après sommation restée sans effet, **le Bailleur pourra recourir** au juge des référés pour contraindre le Preneur sous astreinte à respecter son obligation d'exploitation et d'ouverture et/ou **mettre** en œuvre la clause résolutoire prévue à l'article 19 ci-après.

En outre, le Preneur sera tenu de tous dommages et intérêts envers le Bailleur en cas de perte, qui serait imputable au Preneur, de l'autorisation d'exploitation qui existerait sur la totalité ou sur une partie de la surface de vente, notamment pour cessation d'exploitation. »

2.7.34. L'article 1.13 « Visites des Locaux » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« Article 1.13. Visites des Locaux

Le Preneur s'engage, sans préjudice des autres cas de visites prévus par le Bail ou la loi :

a) à laisser libre accès aux Locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens et prestataires désignés par lui, afin d'y effectuer tous contrôles, opérations de maintenance ou travaux nécessaires ou utiles, de vérifier l'état d'entretien des Locaux, de leurs installations et équipements ou encore afin de faire procéder à toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics techniques obligatoires ou utiles ou encore au mesurage ou à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales **sous réserve du respect d'un délai de prévenance de 48h, donné par mail ou courrier.**

b) dans le cas où le Bailleur désirerait vendre les Locaux ou l'Immeuble, à laisser visiter les Locaux par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur tous les jours ouvrables, le samedi exclu, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

c) de même, à permettre la visite des Locaux aux mêmes heures des jours ouvrables à toute personne susceptible de prendre les Locaux en location à partir du jour où un congé aura été donné par l'une ou l'autre des Parties ainsi qu'à partir du jour où la résiliation du Bail serait amiablement convenue ou judiciairement prononcée.

d) enfin, à laisser le Bailleur ou ses représentants visiter les Locaux une fois par an afin de permettre la publicité de ses réalisations sous réserve du respect d'un délai de prévenance de 48h, donné par mail ou courrier. »

2.7.35. L'article 1.14 « Destruction ou évacuation des Locaux » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« Article 1.14. Destruction ou évacuation des Locaux »

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

a) En cas de destruction de plus de 70% des Locaux, chacune des Parties pourra notifier à l'autre la résiliation de plein droit du Bail sauf à ce que les Parties se mettent d'accord pour suspendre le Bail pendant le temps de l'indisponibilité jusqu'à nouvelle mise à disposition des Locaux par le Bailleur, si ce dernier décide de mener les travaux nécessaires, ce qu'il fera librement. Si la durée prévisible d'indisponibilité est inférieure à **douze (12) mois**, le Loyer sera suspendu pendant le temps de l'indisponibilité totale.

b) En cas de destruction partielle des Locaux qui les rendrait partiellement indisponibles, il sera appliqué les dispositions alternatives ci-après :

- si la destruction a porté sur 50% ou plus de la surface totale de plancher des Locaux, et pour une durée supérieure à **douze (12) mois**, les règles posées au a) ci-dessus s'appliqueront ;
- si la destruction ou l'indisponibilité a porté sur 50% ou plus de la surface totale de plancher des Locaux, et pour une durée inférieure ou égale à **douze (12) mois**, le Bail se poursuivra avec réduction du Loyer proportionnellement à la partie inutilisable des Locaux et pendant le temps de cette indisponibilité ;
- si la destruction ou l'indisponibilité a porté sur une surface de plancher inférieure à 50% de la surface totale de plancher, le Bail se poursuivra avec réduction du loyer proportionnellement à la partie inutilisable des Locaux et pendant le temps de cette indisponibilité.

c) Pour l'application des paragraphes a) et b) qui précèdent, la durée prévisible d'indisponibilité des Locaux sera déterminée, soit d'un commun accord par les Parties, soit, à défaut d'accord, par un expert désigné par elles deux ou sur requête de l'une d'elles par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction totale ou partielle des Locaux, après avoir été envisagée, se révélerait soit impossible, soit excessivement onéreuse, soit d'une durée excessive au regard des prévisions initiales **c'est-à-dire supérieure à une durée de 12 mois**, le présent Bail serait résilié sans indemnité de part ou d'autre à la demande de l'une ou l'autre des Parties.

d) Dans tous les cas prévus aux paragraphes a) et b), aucune indemnité ne sera due réciproquement sauf en cas de manquement imputable à l'une ou à l'autre Partie à l'origine de la destruction ou de l'évacuation. De même, les réductions du Loyer prévues auxdits articles seront consenties sauf si la destruction ou l'indisponibilité des Locaux est imputable à un manquement du Preneur.

Chacune des Parties conservera néanmoins tous les droits qu'elle tient des polices d'assurances souscrites, conformément aux stipulations de l'article 1.15 du présent bail. »

2.7.36. L'article 1.15.3 « Responsabilité – Renonciation à recours » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.15.3 – Responsabilité - Renonciation à recours »

Le Preneur renonce expressément, sauf manquement fautif du Bailleur, à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer en cas :

- de vol ou tentative de vol ou autre acte de malveillance dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou dépendances, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance. Le Preneur fera son affaire personnelle de la remise en état des Locaux ;

- d'interdiction ou de restriction d'accès aux Locaux ordonnée par mesure administrative ou de police pour une cause non liée à l'état de l'Immeuble ;

- d'interruption de fournitures ou de prestations, notamment dans le service du chauffage, de l'eau ou de l'électricité, sauf carence du Bailleur ;

- de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu. »

2.7.37. L'article 1.16.2 des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« **1.16.2** –Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du Bail, et déclare avoir pris connaissance de son contenu. »

2.7.38. L'article 1.17 « Protection de l'environnement et objectifs énergétiques » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« **Article 1.17. Protection de l'environnement et objectifs énergétiques**

1.17.1 - Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement et, s'il y a lieu, à y remédier immédiatement et à en supporter toutes les conséquences qui en résulteraient de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Il fera tous ses efforts pour améliorer les conditions d'utilisation et d'exploitation des Locaux, en particulier en réduisant leur consommation d'énergie et d'eau, la production de déchets (en recourant, dans la mesure du possible, au tri sélectif et au recyclage), en évitant d'utiliser des matériaux à taux élevé de Composés Organiques Volatiles (COV). Il s'engage à assurer la qualité sanitaire des Locaux en empêchant les sources de pollution de l'air, les nuisances sonores, et en développant le confort acoustique, visuel et olfactif des occupants, visiteurs.

Les Parties s'engagent à coopérer à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales des Locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

Conformément au décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, **une fois par année**, les données de ses consommations d'énergie afin de permettre au Bailleur de renseigner régulièrement la plateforme de l'Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire (OPERAT).

Dans le cas où ses activités généreraient une pollution ou une atteinte à l'environnement, le Preneur ferait immédiatement le nécessaire pour y porter remède et en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur devra informer le Bailleur, dès qu'il en aura lui-même connaissance, de toute pollution, épidémie ou accident grave survenu dans ou aux abords immédiats des Locaux ou de l'Immeuble.

1.17.2 - Le Preneur reconnaît que son activité peut générer des déchets au sens des articles L. 541-1 à **L. 541-8** du code de l'environnement, et s'engage à garantir le Bailleur de toute réclamation ou recours de tiers liés aux déchets produits ou détenus dans les Locaux.

Le Preneur justifiera, à première demande du Bailleur, des diligences accomplies par lui aux fins de satisfaire à son obligation de traitement et d'élimination des déchets.

Le Preneur devra préalablement à son départ, procéder à l'enlèvement, au tri et à la mise en décharge des déchets et supportera la charge exclusive de tous frais liés à ces opérations, sous le contrôle des prestataires missionnés par le Bailleur, **les frais des prestataires missionnés seront à la charge exclusive du Bailleur**, afin que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Il communiquera à cet effet au Bailleur **le cas échéant** les bordereaux de suivi de déchets dûment remplis et fera constater, par un procès-verbal d'huissier contradictoire **lors de l'état des lieux de sortie**, qu'il n'existe plus aucun déchet dans les Locaux.

Le coût du procès-verbal d'huissier contradictoire sera supporté par le Bailleur sauf si ce procès-verbal révèle la présence de déchets auquel cas son coût serait supporté par le Preneur.

Si le procès-verbal révèle la présence de déchets, le Preneur devra procéder à ses frais à l'enlèvement de ces déchets sans délai et en justifier auprès du Bailleur au plus tard le jour de la restitution des Locaux. Le Bailleur ne pourra en aucun cas être considéré comme détenteur de ces déchets.

A défaut pour le Preneur d'avoir fait procéder avant son départ à l'enlèvement des déchets générés par son activité, le processus prévu à l'article 1.9.4 ci-dessus sera appliqué. »

2.7.39. L'article 1.18 « Déclaration et informations » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« Article 1.18 – Déclarations et informations »

Les Parties ainsi que les signataires qui les représentent déclarent qu'ils ont la pleine capacité de conclure le Bail et que rien ne s'oppose à sa conclusion ou n'est susceptible d'en compromettre la validité.

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur, par **courrier ou email adressé à l'attention de la personne en charge de la gestion courante de l'Immeuble (à la date des présentes : Patricia FELER/patricia.feler@eurobail.fr)** dans un délai maximum de **trente** jours calendaires :

- de la survenance éventuelle d'une procédure de redressement ou liquidation judiciaire ;
- de tout changement dans sa structure impactant **la facturation.**»

2.7.40. L'article 1.19.2 des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 1.19.2 - En cas de résiliation imputable au Preneur :

a) Le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur, dès la résiliation, d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à trois mois du dernier loyer en vigueur, en réparation du trouble commercial causé à ce dernier par la résiliation du Bail.

Le paiement de l'indemnité forfaitaire ci-dessus pourra avoir lieu, à concurrence de son montant, soit par imputation par le Bailleur sur le solde créditeur éventuel du dépôt de garantie s'il en a été constitué un, soit par la mise en jeu par le Bailleur de la garantie à première demande s'il en a été fourni une en complément ou en substitution du dépôt de garantie.

b) L'indemnité prévue au a) sera due sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, notamment pour compenser les démarches et les coûts exposés par le Bailleur pour la relocation des Locaux.

c) En outre, à compter de la date d'effet de la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux par le Bailleur dans l'état prévu à l'article 1.9 et le cas échéant jusqu'à remise en état des lieux conformément audit article, d'une indemnité d'occupation ou d'immobilisation journalière **égale au montant du loyer principal journalier** en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer), augmentée de la TVA au taux en vigueur.

d) Enfin, le Preneur devra rembourser **au Bailleur** l'intégralité des frais, honoraires et dépens de recouvrement, d'actes extrajudiciaires et de justice exposés par le Bailleur, **auxquels le Preneur aura été condamné par une décision de justice ayant autorité de la chose jugée.** »

2.7.41. L'article 1.20.2 des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« **1.20.2** - En présence d'une stipulation qui pourrait être déclarée nulle ou non écrite, les Parties devront se rapprocher afin de négocier, de bonne foi, une clause de substitution dont l'effet sera le plus proche possible de la stipulation en cause.

Toutefois, dans l'hypothèse où des contreparties, quelles qu'elles soient, auraient été consenties par une Partie en considération de la stipulation annulée ou réputée non écrite, ces contreparties seront annulées ou réputées non écrites de la même façon. »

2.7.42. L'article 1.20.3 des conditions générales est purement et simplement supprimé.

2.7.43. L'article 1.22 « Frais et honoraires - Enregistrement - Domicile » des conditions générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« **Article 1.22. Domicile**

Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social et le Preneur **à son siège social.** »

Article 2.8. Responsable Unique de Sécurité

L'attention du Preneur a été spécialement appelée sur la configuration des Locaux qui, avec les locaux contigus, forment un groupement d'établissements au sens de l'article R 123-21 CCH.

Le Responsable Unique de Sécurité du Centre Commercial est : Monsieur Patrick ANDREAUX en qualité de responsable technique du Cabinet CEGIS, actuel syndic de copropriété (RCS NANTERRE B 417 903 689 – 99 Quai du Docteur Dervaux, 92600 Asnières-sur-Seine).

Article 2.9. Signature électronique

Les Parties acceptent de signer le présent acte par signature électronique et manifestent ainsi leur consentement aux obligations qui découlent du présent acte. Ainsi, en application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, du décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, du Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014, les Parties reconnaissent qu'en procédant par signature électronique, elles donnent au présent acte la même force probante que l'écrit sur support papier constituant ainsi l'original qui leur revient.

Les Parties reconnaissent également que la signature électronique utilisée via YouSign permet d'assurer l'intégrité du document, d'identifier les signataires et de le conserver sans possibilité de le modifier. En

cas de contestation, il appartiendra à celui qui conteste l'intégrité et/ou la validité du présent acte d'en rapporter la preuve.

Article 2.10. Annexes

- Annexe 1 : Etat des risques et pollutions
- Annexe 2 : Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 3 : Dossier technique amiante
- Annexe 4 : Tableau récapitulatif des catégories de charges
- Annexe 5 : État récapitulatif et prévisionnel de travaux
- Annexe 6 : Règlement intérieur du Centre Commercial
- Annexe 7 : Statuts de l'Association des Commerçants
- Annexe 8 : Phasage prévisionnel indice L' en date du 29.03.2023
- Annexe 9 : Descriptif des travaux réalisés dans le magasin du Preneur
- Annexe 10 : Plan des réseaux de plomberie implantés dans le magasin du Preneur par le Bailleur

Fait en deux originaux, sur Yousign,

<u>Pour le Preneur</u>	<u>Pour le Bailleur</u>
	

confidential
BOUKSIL Quer
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT