

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉ(E)S :

La Société HOMYA

Société par actions simplifiée au capital social de 19 443 408,96euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 880 266 218 dont le siège social est sis 16 rue des Capucines – 75002 PARIS représentée par Amaury Blaire, Directeur Youfirst Résidences, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « Bailleur »
D'une part,

ET

La Société B2 VILLE D'AVRAY

société par actions simplifiée au capital social de 1 000 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le n° 922 718 960 dont le siège social est sis à Issou (78440) – 41 rue des Giraudes représentée par Bastien Trifforiot, gérant, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « Preneur »
D'autre part,

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

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

- (A). Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble (l'«**Immeuble**») en cours de construction de logements et de commerces tel que plus amplement décrit à l'Article II.1 des Conditions

CHAPITRE II – CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le Preneur a, par lettre en date du 5 septembre 2022, marqué son intérêt pour la prise à bail de surfaces situées dans l’Immeuble.

Le Preneur, après avoir réalisé plusieurs visites dudit Immeuble, a confirmé au Bailleur que ce dernier était conforme à ses besoins et a formulé une offre au Bailleur.

Les Parties déclarent avoir eu plusieurs échanges, notamment via la remise d’une offre locative dont les termes, repris dans le Bail, ont été [longuement] discutés entre eux et acceptés, de sorte que le présent Bail est un contrat librement négocié, ladite négociation ayant été menée de bonne foi entre les Parties.

Le Preneur déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées par le Bailleur à la suite de ses demandes d’information, dont l’importance était déterminante pour son consentement au sens de l’article 1112-1 du Code civil et reconnaît en conséquence conclure le Bail en toute connaissance de cause.

Les Parties déclarent en outre qu’aucune des dispositions du Bail limitant la responsabilité d’une Partie ou l’exonérant de sa responsabilité dans l’exécution de l’une de ses obligations, ne prive les obligations du Bail de leur substance

ARTICLE II.1 DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS, OBJET DU BAIL

L’Immeuble est sis à – 92410, 14-20 rue de la Ronce

Les locaux de l’Immeuble objet du Bail (les « **Locaux Loués** »), dont la Surface Utile Brute Locative (« **SUBL** ») est de 214 m², quotes-parts de parties communes exclues, se décomposent comme suit :

- des locaux à usage de commerce d’une superficie de [212] m² environs situés aux niveaux RDC au niveau du parvis situé Rue de Ronce de l’Immeuble ;
- 14 emplacements de stationnement situés aux RdC sur la rue de la ronce et mutualisés entre les commerces et matérialisés sur les plans joints en annexe (**Annexe 10**) :

tels que les Locaux Loués sont décrits et représentés sur les jeux de plans et l’état récapitulatif des superficies utiles et annexes établis par le cabinet GEO BAT, Géomètre Expert le 05/01/2023 en **Annexe [1]**.

La coque est mise à disposition du Preneur brute de béton, fluides en attente, vitrines posées, dans un état permettant la réalisation des travaux d’aménagement du Preneur conformes à la notice descriptive annexée aux présente (annexe 6).

Le Preneur est informé que le Bailleur a obtenu par avis en date 2 juin 2022 une autorisation d’exploitation commerciale (l’AEC) délivrée par la CNAC pour l’ensemble immobilier. L’une surface globale de 1930 m² dont 70 m² sont attribués aux Locaux Loués dans le cadre du présent Bail.

Le Bailleur informe le Preneur que l’AEC a fait l’objet d’un recours devant la Cour administrative d’appel de Versailles actuellement pendant.

Au regard de la réglementation relative à l'urbanisme commercial et à l'AEC dont font l'objet les Locaux Loués, le Preneur devra impérativement exploiter les Locaux Loués sur une surface de vente de 70 m².

A cet égard, le Preneur reconnaît avoir eu son attention attirée sur les différences de calcul existant entre la SUBL et les surfaces de vente au sens de la réglementation sur l'urbanisme commercial.

Les surfaces dépendant des Locaux Loués sont destinés à être soumises à la législation régissant les Établissements Recevant du Public (ERP) de catégorie [M], le Preneur déclarant être informé des règles de sécurité spécifiques y afférentes et s'engageant expressément à s'y conformer et à maintenir les surfaces concernées en parfaite conformité avec cette réglementation pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements. À cet effet, le Preneur s'engage à obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité, et notamment les autorisations visant l'aménagement intérieur des Locaux Loués au regard de la législation régissant les ERP et à se soumettre à se conformer à toutes prescriptions techniques et administratives nécessaires à l'exploitation et au maintien de son activité.

Le Preneur s'engage ainsi à respecter à tout moment l'effectif maximum de sécurité des Locaux Loués.

Le Preneur s'oblige également à se conformer à l'évolution des seuils d'occupation autorisés et à la réglementation en ce domaine, de manière à ne faire courir aucun risque aux occupants, visiteurs et clients de l'Immeuble, dont la sécurité relève de ses obligations et de sa responsabilité, sans recours contre le Bailleur de sorte que ce dernier ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

Il s'engage à communiquer au Bailleur avant la première ouverture des Locaux et Loués et ensuite périodiquement et/ou à première demande du Bailleur :

- la déclaration d'établissement recevant du public (ERP) ainsi que copie de l'arrêté d'ouverture le cas échéant
- l'information quant à la capacité d'accueil au public et nombres de personnes salariées
- le dernier rapport établi par la commission de sécurité accompagné le cas échéant des justificatifs de levée de prescriptions éventuelles
- le rapport de vérification du système de sécurité incendie.

Le Preneur fera son affaire personnelle des capacités d'accueil des Locaux Loués, telles qu'elles résultent de la disposition des lieux, de la réglementation en vigueur et des dispositions constructives. Il devra pouvoir en justifier à toute réquisition du Bailleur. À cet égard demeure annexée la notice de sécurité de l'arrêté de permis de construire qui précise l'effectif capacitaire global de l'Immeuble et sa ventilation selon les étages / ou l'étude capacitaire en vigueur sur l'Immeuble. (Annexe 5)

À cet effet, il résulte de que l'effectif total admissible de l'Immeuble est de 59 personnes, ce que le Preneur reconnaît, accepte et s'engage à respecter. Le Preneur s'engage par ailleurs à respecter toute étude capacitaire qui viendrait se substituer à celle visée ci-dessus.

Par ailleurs, le Preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son activité prescrites par la législation en vigueur ou à venir.

Le Preneur se déclare parfaitement informé que, bien que les coques commerciales soient achevées, partie de l'Immeuble dont font partie les logements, est en cours de construction, devant être achevée

prévisionnellement à la fin de l'année 2022, notamment les abords et le parvis. Les logements ne seront mis en exploitation qu'à compter prévisionnellement de février 2023. Le Preneur renonce à d'ores et déjà à tous recours contre le Bailleur du fait d'un éventuel retard dans l'achèvement de ses travaux de construction, qu'il s'agisse des abords, du parvis ou des logements.

Le Bailleur s'engage néanmoins à assurer l'accès du Preneur à sa coque pour la réalisation de ses Travaux d'Aménagement, ses livraisons ainsi que le cas échéant l'accès de ses clients jusqu'à l'achèvement de l'Immeuble

Le Preneur est informé que les Locaux Loués ont été achevés et réceptionnés le 7 décembre 2022.

En conséquence :

- le délai de levée de réserves n'étant pas écoulé, Le Preneur accepte de donner accès aux entreprises du Bailleur pour la levée des réserves de réception
- le Bailleur est bénéficiaire à ce titre des garanties des constructeurs dans le cadre des dispositions des articles 1792 à 1792-6 du code civil dues par les entreprises ayant réalisé les travaux de construction des Locaux Loués.

Afin de permettre au Bailleur de mettre en œuvre lesdites garanties le cas échéant, Le Preneur s'engage à lui signaler dans les meilleurs délais tout désordre qui pourraient en relever, de même qu'à laisser pénétrer dans les Locaux Loués les entreprises du Bailleur pour faire toutes reprises et/ou réparations en découlant.

ARTICLE II.2. DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

II.2.1 Les Locaux sont loués à l'usage exclusif de commerce de détail pour les activités suivantes limitativement énumérées, sauf pour les surfaces à usage d'archives, locaux techniques :

- *boulangerie, vente de pain et de pâtisserie avec cuisson sur place*
- *Chocolaterie*
- *Confiserie*
- *Glacier*
- *Petite restauration sur place ou à emporter*

Ces activités seront exploitées sous l'enseigne « B² » que le Preneur s'oblige à maintenir pendant toute la durée de son exploitation.

Le Preneur devra exercer de manière permanente dans les Locaux Loués la totalité des activités énumérées ci-dessus, celles-ci constituant un tout indivisible.

II.2.2 Par dérogation à l'article I.3.1 des Conditions Générales, le Parties conviennent de modifier le deuxième alinéa comme suit :

« Le maintien par le Preneur d'une enseigne de qualité et de la commercialisation d'une marque de bonne notoriété constituent des éléments essentiels du Bail. Néanmoins, le Bailleur

acceptera de substituer l'enseigne prévue au Bail par une autre enseigne si l'enseigne substituée n'est pas existante dans l'Immeuble, est d'égale notoriété et regroupe des produits de gamme et qualité équivalentes, étant précisé que toute enseigne ou activité de solderie ou de discount est interdite. Il est, en outre, précisé que tous les locaux accessoires tels que les emplacements de stationnement, locaux techniques/réserves, archives..., devront être utilisés conformément à leur destination. »

ARTICLE II.3 DURÉE DU BAIL / DATE D'EFFET DU BAIL

II.3.1 Durée du Bail

Par dérogation à l'Article I.4.1 des Conditions Générales, le Bail est consenti pour une durée de 12 années entières et consécutives dont six (6) ans fermes, commençant à courir 7 jours calendaires après la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives prévue ci-après (la « **Date d'Effet** ») et au plus tard le 7 novembre 2023.

II.3.2 Modalités et conditions de résiliation

Le Bail étant d'une durée ferme, incompressible et irrévocable de six (6) ans, le Preneur renonce expressément et irrévocablement à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale du Bail.

Les Parties conviennent en conséquence que l'exercice par le Preneur de son droit de résiliation pourra être exercé à l'expiration des deuxième et troisième périodes triennales, puis pour l'expiration du Bail à charge pour le Preneur, s'il entend mettre fin audit Bail pour l'une de ces échéances d'en informer le Bailleur dans les conditions de forme et de délai prévus à l'Article I.4.2 des Conditions Générales.

* * * * *

ARTICLE II.4 TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PRENEUR ET PARTICIPATION FINANCIÈRE DU BAILLEUR AUX TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT¹

II.4.1 Travaux d'Aménagement du Preneur

Le Preneur a informé le Bailleur de sa volonté de réaliser des travaux d'aménagement (les « **Travaux d'Aménagement** ») pendant la Mise à Disposition Anticipée de l'Immeuble.

Le Preneur communiquera au Bailleur, au plus tard le [25 février 2023] un dossier relatif à son programme de Travaux d'Aménagement conforme aux stipulations de l'Article I.14.4 des Conditions Générales, lesdits Travaux d'Aménagement étant réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Preneur et sous sa seule responsabilité.

¹ À supprimer à défaut de travaux d'aménagement.

Les Travaux d'Aménagement du Preneur devront être conformes à la notice descriptive annexée au Bail, ainsi qu'à la note d'organisation des Travaux Preneur également annexée aux présentes (annexe 9)

La réalisation des Travaux d'Aménagement du Preneur ne pourra avoir pour effet d'empêcher l'obtention de la conformité administrative des travaux de construction de l'Immeuble du Bailleur. En cas de doute ou de refus de conformité administrative, le Bailleur en informera le Preneur qui devra proposer et mettre en œuvre à ses frais dans les meilleurs délais des solutions rectificatives permettant d'y remédier de manière satisfaisante pour le Bailleur.

Les Travaux d'Aménagement ne pourront être réalisés sans que le Bailleur n'ait formalisé son accord écrit, lequel devra intervenir dans un délai de 15 Jours Calendaires suivant la réception du dossier complété visé ci-dessus et des précisions et informations complémentaire demandées le cas échéant.

Le défaut de réponse du Bailleur vaut refus.

ARTICLE II.5 MONTANT DU LOYER

II.5.1 Loyer annuel de base HT / HC

Le Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer annuel principal hors taxes hors charges hors indexation et hors actualisation de Quatre-vingt-cinq mille six cents euros (85 600 € HT/HC) décomposé comme suit, cette décomposition étant donnée à titre purement indicatif, le Loyer étant réputé global pour l'ensemble des Locaux Loués :

- Loyer Commerces : 85 600 € HT -soit 403,77 €uros/m² hors taxes hors charges

II.5.1.1 Par exception à ce qui précède il est expressément convenu entre les Parties que :

- (i) Au titre de la période courant de la Date d'Effet du Bail à la première date anniversaire de la Date d'Effet du Bail, le Loyer sera ramené à la somme de 74 000 € HT/HC (Soixante-quatorze mille euros HT/HC)
- (ii) Au titre de la période courant de la première date anniversaire de la date d'Effet du Bail à la deuxième date anniversaire de la date d'Effet du Bail, le Loyer sera ramené à la somme de 77 000 €H/HCT (Soixante-dix-sept mille euros HT/HC) tel qu'actualisé de convention expresse, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE, le taux de variation indiciaire étant calculé en fonction de la variation entre le dernier indice publié à la Date d'Effet et l'indice du même trimestre correspondant à la date du premier anniversaire de la Date d'Effet du Bail.

II.5.1.2 Franchise de Loyer

À titre exceptionnel et dans le cadre des mesures commerciales négociées par les Parties sur l'économie générale du Bail, le Bailleur consent au Preneur une franchise de Loyer qui

s'imputera sur les premières échéances de Loyer tel que déterminé conformément à l'article II.5.1.1 dues au titre des premiers mois à compter de la Date d'Effet du Bail et jusqu'au 30 septembre 2023 (la « **Franchise** »)

Il est précisé que la Franchise visée ci-dessus ne porte que sur le Loyer en principal.

En conséquence, les charges, les honoraires, impôts et taxes, à la charge du Preneur en application du Bail resteront dus par lui dans leur intégralité pendant toute la durée d'application de la Franchise.

La Franchise de Loyer n'aura aucune incidence sur la révision annuelle du Loyer par le jeu de la clause d'indexation selon les modalités prévues à cet effet par l'Article 1.6 des Conditions Générales et son exigibilité, ni sur l'exigibilité et le calcul des charges, impôts, taxes, redevances, prestations et autres créances pouvant être assis sur ledit Loyer.

ARTICLE II.6 INDEXATION DU LOYER

Les Parties conviennent qu'il ne sera pas fait application des stipulations de l'Article 1.6.1 relatives à l'Actualisation.

Conformément aux stipulations de l'Article 1.6.2 des Conditions Générales, l'indice ILC de référence sera le dernier indice publié à la Date d'Effet du Bail et l'indice ILC de comparaison sera l'indice dûment publié, pour le même trimestre de l'année suivante à la date d'anniversaire de la Date d'Effet du Bail.

* * * * *

ARTICLE II.7 PROVISIONS POUR CHARGES

À la date de signature du Bail, le montant annuel de la provision sur charges est fixé à la somme de : 5 947,20 euros HT, soit 1 486,80 euros HT par trimestre, TVA en sus selon budget annexé aux présentes.

ARTICLE II.8 DÉPÔT DE GARANTIE²

À titre de garantie de l'exécution de toutes charges et conditions du Bail mises à sa charge conformément à l'Article 1.7 des Conditions Générales du Bail, le Preneur verse au Bailleur à la signature des présentes la somme de 21 400 euros représentant le quart du Loyer annuel hors taxes hors charges à titre de Dépôt de Garantie.

ARTICLE II.9 GARANTIE BANCAIRE

Par dérogation aux Conditions Générales du Bail, le Preneur remet au Bailleur une Garantie Bancaire conforme au modèle joint en annexe pour un Montant Garanti de 21 400 euros et valable pour une durée de 6 ans et 6 mois à compter de la Date d'Effet du Bail.

A l'expiration de la Garantie Bancaire, les Parties conviennent de se rapprocher afin d'évoquer ensemble les conditions de délivrance d'une nouvelle Garantie Bancaire

ARTICLE II.10 CONDITIONS LOCATIVES

II.10.1 Par dérogation aux articles I.13.1 et I.23.2 des Conditions Générales du Bail, les Parties conviennent que l'Etat des Lieux d'Entrée et l'Etat des Lieux de Sortie seront réalisés exclusivement par un huissier de justice et à frais partagés entre les Parties

II.10.2 Par dérogation à l'article I.22.3, s'agissant d'un bâtiment neuf, les Parties conviennent les que le DPE sera établi et communiqué au Preneur dans l'année suivant la Prise d'Effet du Bail. A cet égard le Preneur s'engage à transmettre a Bailleur le détail de l'intégralité de ses consommation de tous types d'énergie lui permettant d'effectuer ce diagnostic.

II.10.3 Par dérogation à l'article I.15.4 des conditions générales du Bail, le Preneur pourra demander au Bailleur la mise en location gérance des locaux Loués. Dans cette hypothèse, il interrogera le Bailleur en fournissant toute documentation utile à la prise de décision du Bailleur. En tout état de cause la mise en location gérance des Locaux Loués devra faire l'objet d'une autorisation expresse et écrite.

II.10.4 Le premier alinéa de l'Article I.14.2 (d) des Conditions Générales du Bail est modifié comme suit :

« Le Preneur informera dans les meilleurs délais le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail et dont la charge incomberait au Bailleur »

II.10.5 Destruction Partielle des Locaux Loués

Les Parties conviennent de modifier l'article **I.21.2 Destruction partielle des Locaux Loués** des Conditions Générales comme suit :

« Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, si 50% au moins de la surface totale des Locaux Loués et/ou de ses parties communes (hors locaux techniques, archivage et emplacements de stationnement) est détruite ou rendue inexploitable à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction, ou remplacement des surfaces endommagées, dégradées ou détruites permettant de remettre les Locaux Loués et ses parties communes dans un état similaire à celui qui prévalait avant le sinistre, devaient avoir une durée supérieure à 24 mois à compter de la remise du rapport définitif par l'expert missionné par l'assureur de l'Immeuble à la suite de la survenance du sinistre de telle sorte que le Preneur se trouve dans l'impossibilité de faire un usage des Locaux Loués ou des parties communes conforme à leur destination, chacune des Parties pourra demander, et ce, dans les trente (30) jours de la notification de l'avis de l'expert, la résiliation du Bail par lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part ni d'autre, le Preneur pouvant alternativement demander une diminution du montant du Loyer à concurrence de la surface inutilisable pendant la durée des travaux de réparations ou de reconstruction.

Si les deux conditions visées ci-dessus ne sont pas remplies, le Bail se poursuivra moyennant un abattement de Loyer calculé au prorata de la durée de la privation de jouissance et à proportion de cette privation par rapport à la surface totale des Locaux Loués pendant la perte de jouissance partielle.

Pour le cas où, en raison de cause étrangère au Bailleur, la reconstruction des Locaux Loués s'avérerait impossible, le Bail se trouverait résilié à la date du sinistre sans indemnité pour le

Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices d'assurance étant acquis au Bailleur.

Aucune autre indemnité ne sera due par le Bailleur au Preneur au titre de privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre ».

ARTICLE II.11 INFORMATION SUR LES TRAVAUX

Par dérogation à l'Article I.14.5 des Conditions Générales, l'Immeuble ayant été livré le 7 décembre 2022, l'état récapitulatif prévu par l'article L.145-40-2 du Code de commerce portant sur les travaux réalisés dans les trois (3) années précédant la conclusion du Bail, est sans objet, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

Est annexé au présent Bail l'état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la conclusion du présent Bail et du coût de ces derniers.

L'état prévisionnel dont le Bailleur a informé le Preneur et qui est joint au Bail est strictement indicatif, ce que le Preneur reconnaît. Il pourra être complété et/ou modifié ultérieurement par le Bailleur, lequel communiquera, le cas échéant, au Preneur les modifications intervenues.

Dès lors, l'état prévisionnel des travaux ne saurait constituer un quelconque engagement formel du Bailleur de réaliser les travaux qui y figurent et pour les montants indiqués.

En conséquence, le Preneur s'engage d'ores et déjà irrévocablement et expressément à renoncer à toute(s) action(s) en réduction du loyer ou indemnitaire dans l'hypothèse où les travaux prévisionnels visés ne seraient pas réalisés ou si les travaux réalisés ne correspondaient pas à l'état prévisionnel annexé.

ARTICLE II.12 CHARGES COMMUNES

Sont considérés comme des gros équipements au sens de l'Article I.10.2 (b) des Conditions Générales (les « **Gros Équipements** »), les équipements suivants :

- Les ascenseurs/ appareils de levage (ascenseurs, monte-charges...) ;
- Porte de Parking
- Barrières levantes

Il est convenu entre les Parties que le Bailleur supportera en sus des Travaux du Bailleur définis à l'Article I.14.1 des Conditions Générales :

- les dépenses relatives au remplacement intégral (y compris pour cause de vétusté) d'un ou plusieurs Gros Équipements de l'Immeuble étant précisé que par « remplacement intégral », il faut entendre :
 - S'agissant des appareils de levage : le remplacement de l'appareil de levage dans sa totalité, du moteur et des câbles de traction de chacun des appareils de levage et/ou ;
 - Pour tout autre équipement liste ci-dessus (a) le changement de l'équipement concerné dans sa totalité, dont la réparation ne peut être assurée par le

simplement remplacement de pièces et/ou (b) le remplacement du système de fonctionnement concerné.

- les travaux nécessités par la mise aux normes des Gros Équipements ci-avant définis s'ils impliquent le remplacement complet d'un ou plusieurs de ces Gros Équipements.

ARTICLE II.13 CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE

II.13.1.2 Cession³

- (a) Dans le cas où le Preneur se proposerait de céder le présent Bail en même temps que son fonds de commerce exercé dans les Locaux Loués à un successeur dans son activité, il est expressément convenu entre les Parties que le projet de cession du fonds de commerce (comprenant le prix et les conditions de la cession projetée), sera porté à la connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À compter de la réception de cette lettre, le Bailleur disposera d'un délai de soixante (60) Jours Calendaires pour faire connaître son intention de se substituer au cessionnaire pressenti, aux mêmes charges et conditions que celles de la cession projetée. À défaut de réponse dans ledit délai, il sera censé avoir renoncé à la faculté qui lui est ci-dessus reconnue.

Si le Bailleur répond dans le délai imparti, l'acte devra alors intervenir dans les deux (2) mois de l'exercice du droit de préemption par le Bailleur, faute de quoi cette préemption serait réputée non avenue.

Dans le cas où le Bailleur déciderait d'user de la faculté qu'il lui est ainsi reconnue, le prix serait payé selon les modalités de paiement déterminées pour la cession du fonds de commerce initialement prévue.

Enfin, pour l'application des stipulations ci-dessus, le Bailleur⁴ aura la faculté de se substituer la société Gecina ou tout société contrôlée par la société Gecina (au sens de l'article L 233-I du code de commerce) ; en pareil cas, il devra informer le Preneur de cette substitution, en même temps qu'il lui notifiera son intention d'user du droit de préemption ci-dessus organisé.

II.14 Conditions Particulières

II.14.1 Condition particulière liée l'AEC

Le Bailleur rappelle qu'il a obtenu l'AEC par avis de la CNAC en date du 2 juin 2022 pour l'ensemble commercial de l'Ensemble immobilier de Ville d'Avray pour une surface de vente globale de 1930 m² dont 70 m² sont attribués aux Locaux Loués dans le cadre du présent Bail.

L'AEC ayant fait l'objet d'un recours devant la Cour Administrative d'appel de Versailles, elle n'est pas définitive à ce jour, en conséquence le Preneur est parfaitement conscient que du fait de ce recours elle pourrait faire l'objet d'une annulation.

³ Des exemples de dérogations sont ici donnés. D'autres peuvent être envisagés en fonction des dossiers

⁴ Si différent de GECINA

Dans l'hypothèse où la Cour Administrative d'Appel de Versailles annulerait l'AEC obtenue par le Bailleur, le Preneur accepte d'ores et déjà de continuer à exploiter les Locaux Loués dans les limites de la surface de vente attribuée aux Locaux Loués dans le cadre du présent Bail, à savoir 70 m². Notamment le Preneur s'interdit tout recours contre le Bailleur du fait de la perte de l'AEC, reconnaissant que cette annulation n'aurait aucune incidence sur ses possibilités d'exploitation des Locaux Loués et ne remettrait pas en cause l'obligation de délivrance du Bailleur, le Bailleur faisant en tout état de cause son affaire personnelle du respect de la réglementation relative à l'urbanisme commercial pour ce qui concerne le respect des seuils de surface de vente à l'échelle de l'Ensemble Immobilier

II.14.2 Conditions suspensives

II.14.2.1 Condition suspensive de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des Travaux d'Aménagement du Preneur

Les Parties conviennent que le Bail est soumis à la condition suspensive d'obtention d'une autorisation d'aménager un ERP (l'Autorisation de Travaux) nécessaires aux fins de réaliser ses Travaux d'Aménagement par le Preneur. (la « Première Condition Suspensive »)

La Première Condition Suspensive devra être réalisée au plus tard le 31 octobre 2023

A cet effet, le Preneur s'engage à déposer sa demande complète d'Autorisation de Travaux auprès des services instructeurs de Ville d'Avray au plus tard le 25 février 2023 et à répondre avec diligence à l'ensemble des demandes qui pourraient lui être adressées par les services instructeurs de Ville d'Avray.

Il tiendra le Bailleur régulièrement informé de l'état d'avancement de l'instruction de son dossier d'Autorisation de Travaux.

La Première Condition Suspensive se trouvera réalisée par la délivrance de l'Autorisation de Travaux nécessaire à la réalisation de ses Travaux d'Aménagement.

A défaut de réalisation de la Première Condition Suspensive dans les délais susvisés, les Parties conviennent que le Bail sera purement et simplement caduc de plein droit sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

Dans cette hypothèse, les Parties reprendront chacune leur liberté l'une vis-à-vis de l'autre, sans indemnité de part ni d'autre.

Les Parties se réservent toutefois le droit de proroger à l'amiable le délai de réalisation de la Première Condition Suspensive.

II.14.2.2 Condition suspensive relative à l'obtention d'un financement

Les Parties conviennent que le Bail est soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt pour les travaux et la location en crédit-bail du matériel (la Seconde Condition Suspensive).

A cet effet, le Preneur s'engage à déposer au moins 2 dossiers de demande de prêt auprès de trois établissements financiers différents au plus tard dans les 15 jours suivant la signature des

présentes pour un prêt d'un montant maximal de 275 000 € au taux maximal de 4,5 % et sur une durée de sept ans.

La Seconde Condition Suspensive devra être réalisée dans les deux mois de la signature du Bail.

Le Seconde Condition Suspensive se trouvera réalisée par l'émission d'une offre de prêt respectant les conditions précitées.

A défaut de réalisation de la Seconde Condition Suspensive dans les délais susvisés, les Parties conviennent que le Bail sera purement et simplement caduc de plein droit sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

Dans cette hypothèse, les Parties reprendront chacune leur liberté l'une vis-à-vis de l'autre, sans indemnité de part ni d'autre.

La Seconde Condition Suspensive étant stipulée dans l'intérêt du seul Preneur, celui-ci pourra décider d'y renoncer si bon lui semble.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur sans délai et par tous moyens de la réalisation des conditions suspensives.

II.15 AMIANTE

Par dérogation à l'article I.22.2 des Conditions Générales, les Locaux Loués ayant été construits en vertu d'un permis de construire postérieur au 1^{er} juillet 1997, il n'est pas annexé aux présentes de DTA, ni de fiche récapitulative relative aux Locaux Loués.

II.16 LOYER DU BAIL RENOUVELE

Les parties conviennent de modifier l'article 1.9.2.1 Définition des conditions de fixation du loyer du bail renouvelé comme suit :

« À titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur la plus élevée entre :

- *le montant du dernier Loyer indexé HT/HC applicable au titre du Bail ;*
- *la valeur locative de marché (la « **Valeur Locative** ») telle que définie ci-après ;*

En tout état de cause les Parties conviennent que le montant du Loyer renouvelé ne pourra être supérieur de plus 10% du montant correspondant au dernier Loyer indexé.

Cette condition est déterminante de la volonté des Parties et s'imposera à tout Expert devant donner son avis sur le montant du loyer du bail renouvelé.

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

Sauf convention contraire des Parties à l'occasion du renouvellement, toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé, à

l'exception des mesures d'accompagnement (franchise, participation financière du Bailleur aux travaux Preneur ...).

Le présent Article n'affecte cependant pas la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail ni celle du Preneur de mettre un terme au Bail dans les conditions de l'article L 145-9 du Code de Commerce.

La Valeur Locative sera établie selon les stipulations suivantes qui s'imposeront aux Parties.

(e) La Valeur Locative sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est-à-dire :

- des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire (à l'exclusion de toute sous-location) pour des locaux de même usage libres de toute occupation en première location, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement ;*
- et ce, au cours des douze derniers mois précédant le renouvellement,*
- pour des biens immobiliers comparables aux Locaux Loués, c'est-à-dire des locaux (i) de même nature que les Locaux Loués, (ii) exclusivement situés dans le même secteur géographique ou, à défaut, dans des secteurs comparables, et (iii) présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux Loués, le même prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipements technologiques, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces, de modernité et les mêmes services collectifs, des zones de chalandise et d'environnement commercial comparables, même desserte de transports en commun, sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence, à la condition toutefois qu'ils soient comparables. Dans l'hypothèse où les Locaux Loués comporteraient également des surfaces de bureaux, une différenciation sera effectuée par l'expert entre la valeur locative applicable aux surfaces commerciales et celle relative aux surfaces de bureaux. Chacune de ces valeurs sera établie en fonction des locaux de comparaison de catégorie comparable, le loyer de renouvellement étant égal à la somme de ces deux valeurs en fonction des surfaces correspondantes.*

(f) Si les loyers du marché apparaissent pour certains sous-évalués, devront être recherchés et seront pris en compte, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le droit d'apposer une enseigne, le montant des cessions de droit au bail. En revanche, les éventuels travaux du Bailleur, ou ceux du Preneur payés par le Bailleur ou encore les éventuelles franchises de loyer, réductions de loyer, applications de paliers ou toute autre mesure financière d'accompagnement pouvant être identifiés dans ces références locatives ne seront pas pris en compte.

(g) Dans l'hypothèse où les Locaux Loués comporteraient également des surfaces de bureaux, pour le calcul de la Valeur Locative, l'ensemble des surfaces de bureaux louées, y compris les bureaux qui ne seraient pas en premier jour, sera réputé à usage de bureau de première qualité.

(h) Tout embellissement, y compris tous aménagements, travaux, modifications, améliorations ou transformations financés par le Bailleur, seront pris en considération dans le calcul de la Valeur Locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur

exécution, par dérogation expresse aux dispositions de l'article R. 145-8 du Code de commerce ou de tout texte qui lui serait substitué, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle. Ceci ne préjudiciera pas pour autant à la faculté du Bailleur de demander la remise en état primitif des Locaux Loués par rapport à l'état des lieux initial. »

II.17. SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU RADON

Conformément à l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, il résulte que les Locaux Loués sont situés dans une commune à potentiel radon de catégorie 1.

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

II.18 PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

Afin de faciliter le recouvrement par le Bailleur du Loyer et de toutes sommes que le Preneur pourra devoir au Bailleur aux termes du Bail, le Preneur s'engage irrévocablement, pour toute la durée du Bail, à donner l'ordre à Crédit coopératif de prélever sur son compte bancaire n° 08026366848 lors de leur échéance, les sommes dues au Bailleur et d'en virer le montant au compte de ce dernier ouvert au Crédit Agricole. (Annexe 11 et 12)

À cet effet, le Preneur prendra toute disposition pour que son compte soit suffisamment approvisionné aux dates d'échéance.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, un mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Dans le cas de non-respect dudit engagement, le montant des Loyer et des charges dus par le Preneur sera majoré de 5 % à titre de dommages-intérêts et ce, jusqu'à la remise en place du mécanisme de prélèvement automatique ci-dessus défini.

II.19 ANTENNE, PLAQUES ET ENSEIGNES INTERIEURES ET EXTERIEURES

Par dérogation à l'Article I.13.5 des Conditions Générales, le Bailleur autorise le Preneur à apposer [où/ quoi] sous réserves d'obtenir, à ses frais exclusifs, les autorisations nécessaires, relatives à la publicité, les antennes, les enseignes et pré-enseignes que ces autorisations relèvent des autorités administratives, du droit des tiers (en ce compris l'architecte de l'Immeuble) ou autres et supporter l'ensemble des désagréments, risques et périls causés par lesdites installations.

Tout dossier d'obtention d'une autorisation relative à la publicité, les antennes, les enseignes et pré enseignes devra être soumis préalablement au Bailleur qui disposera de 15 Jours Ouvrés pour faire parvenir ses observations.

En tant que de besoin, il est précisé que les éventuelles observations du Bailleur sur le dossier d'autorisation d'enseigne, pré enseigne, publicité n'engageront à aucun moment sa responsabilité sur l'obtention ou non de l'autorisation considérée.

Le Preneur devra procéder par ailleurs au paiement de toutes les taxes y afférents dont il serait redevable.

Il assumera toute responsabilité en cas d'accident, de désagrément ou de dommage provoqués par ce(s) enseigne(s), antenne(s), signalétique(s)... et garantira le Bailleur de tout recours et/ou litige qui résulterait de l'installation ou de la présence de ces dispositifs quels qu'ils soient de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur ne pourra transférer le bénéfice de l'autorisation d'installation d'un tel dispositif qui lui serait donnée, notamment à tout cessionnaire ou à tout sous-locataire, cette autorisation étant consentie au Preneur intuitu personae.

Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais ladite installation au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux Loués ou les éléments dans ou sur lesquels cette installation aura été apposée.

II.20 AVENANT AU BAIL

Les Parties conviennent de conclure dans les deux mois de la Date d'Effet du Bail un avenant au Bail purement administratif afin notamment :

- D'acter la Date d'Effet du Bail
- D'acter l'indice ILC applicable

Il est précisé en tant que de besoin que le défaut de signature de l'avenant ne remettra pas en cause les obligations des Parties au titre du Bail.

II.21 SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties sont convenues de signer le Bail via un processus de signature électronique sécurisée, ce que les Parties acceptent expressément. Le Preneur se verra remettre un original du présent acte en format PDF via sa boîte email.

Chacune des Parties aura la faculté de solliciter la délivrance du dossier de preuve constitué à l'occasion de cette signature.

FAIT A Paris
LE 10/02/2023

LE PRENEUR

Fait le 10/02/2023

Bastien TRIFFORIOT

Signé par Bastien TRIFFORIOT
✓ Signé et certifié par yousign

Domaine de la Ronce Ville d'Avray / B² Ville d'Avray

LE BAILLEUR

Fait le 10/02/2023

Amaury Blaire

Signé par Amaury Blaire
✓ Signé et certifié par yousign