

BAIL COMMERCIAL



ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société **SCI PETRA**, société civile au capital de 101.000 €, dont le siège social est à Paris (75008), 30 avenue George V, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 539 718 122, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

représentée par Messieurs Jean-Charles VIARD et Monsieur Frédéric VERN, en vertu d'un pouvoir signé en date du 16 avril 2014 par Madame Méka BRUNEL, en sa qualité de Gérant,

Ci-après dénommée : « **SCI PETRA** » ou le « **Bailleur** »

D'UNE PREMIERE PART,

ET

La Société **BBGJ**, société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros, dont le siège social est situé ~~58, avenue de Wagram à Paris (75017)~~, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 450 445 424 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny,

1 6, 8, 10

Avenue du Stade de France

93 200 Saint Denis *BB*
représentée par Monsieur Bertrand BACHELOT, dûment habilité à l'effet des présentes, en sa qualité de gérant, d'une part,

BB
VB

VB
FV
lw

ET

Madame **Valérie Danièle BARON**, née le 22 février 1969 à Neuilly sur Seine, de nationalité française, demeurant 26, avenue des Mimosas à Boulogne-Billancourt (92100), d'autre part,

Agissant ensemble en leur qualité d'associés pour le compte de la société en formation dénommée **SARL BGV**, société à responsabilité limitée au capital de 5.000 €, dont le siège social est 66 avenue Emile Zola à Boulogne-Billancourt (92100), en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre,

En accord entre les parties, les présentes ont été reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition et sont seulement signées à la dernière page.

Ci-après dénommée : le « **Preneur** »

D'UNE SECONDE PART,

lw FV BB VB

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET – REGIME JURIDIQUE.....	3
ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES	4
ARTICLE 3 - ENGAGEMENT SPECIFIQUE.....	4
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX.....	5
ARTICLE 5 - DUREE	6
ARTICLE 6 - LOYER.....	7
ARTICLE 7 - CHARGES.....	10
ARTICLE 8 - ABONNEMENTS RESEAUX - FLUIDES.....	13
ARTICLE 9 - DEPÔT DE GARANTIE GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE.....	14
ARTICLE 10 - CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE.....	16
ARTICLE 11 - SOUS LOCATION - CESSION.....	27
ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS.....	29
ARTICLE 13 - DESTRUCTION DES LOCAUX	30
ARTICLE 14 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	30
ARTICLE 15 - ENVIRONNEMENT.....	32
ARTICLE 16 - FISCALITE	33
ARTICLE 17 - DISPOSITIONS DIVERSES	33
ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION	33
ARTICLE 19 - FRAIS	34
ARTICLE 20 - RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES.....	34

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE :

1. Le Bailleur est propriétaire d'un terrain situé à Boulogne Billancourt (92100), ZAC Seguin Rives de Seine, avenue Emile Zola, (ci-après le « **Terrain** ») sur lequel est édifié un ensemble immobilier composé de trois (3) bâtiments dénommés bâtiment A, bâtiment B et bâtiment C, à usage principal de bureaux, commerces et locaux accessoires comprenant notamment un restaurant d'entreprise et une cafétéria, élevés chacun sur deux (2) niveaux de sous-sol, et rez-de-chaussée, de sept (7) étages, d'une surface utile brute locative totale d'environ 20.063 m² et 303 places de stationnement automobile et des emplacements de stationnement pour vélos et motos (ci-après l'« **Ensemble Immobilier** » ou « **Ardeko** »).

2. Le Preneur a informé le Bailleur de son souhait de prendre à bail les lots EO CO A2 et EO CO A3, tels que définis dans le rapport Géomètre Legrand du 12 février 2014, consistant en une surface à usage de commerces située en rez-de-chaussée du bâtiment A de l'Ensemble Immobilier, et tels que plus amplement désignés ci-après à l'Article 2.

3. C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail commercial (le « **Bail** »).

Toute référence dans le Bail à l'"**Exposé**", un "**Article**" ou une "**Annexe**" doit être interprétée comme une référence à l'exposé, un article ou une annexe du Bail.

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

ARTICLE 1 - OBJET – REGIME JURIDIQUE

Le Bailleur, par les présentes, donne à bail au Preneur qui accepte, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce et des dispositions non codifiées et non abrogées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953, ainsi qu'aux conditions ci-après indiquées, les locaux, considérés en état futur d'achèvement, désignés en Article 2 dépendant d'un ensemble immobilier sis :

ARDEKO
66 Avenue Emile Zola
ZAC Seguin Rives de Seine
92100 Boulogne Billancourt

A toutes fins utiles, il est expressément convenu que le Bail, son Préambule et ses Annexes forment un tout indissociable et que les termes et conditions de location des lieux loués seront ceux figurant dans les présentes et leurs Annexes.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

2.1 Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les lots EO CO A2 et EO CO A3, tels que définis dans le rapport Géomètre Legrand du 12/02/2014, situés au rez-de-chaussée du bâtiment A de l'Ensemble Immobilier, et d'une surface utile brute locative d'environ 301,6 m², ci-après désignés les « **Locaux Loués** ».

Tels que les Locaux Loués sont plus amplement décrits et représentés sur les plans et le descriptif des Locaux Loués figurant à l'**Annexe 1**.

Les Locaux Loués seront mis à la disposition du Preneur à la Date d'Effet, telle que définie ci-après, bruts de béton et fluides en attente.

Les Locaux Loués sont désignés sur les plans et les tableaux de surfaces joints à l'**Annexe 1**, sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent sans répétition ni recours d'aucune sorte.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible et que la surface utile des Locaux Loués est donnée à titre indicatif, aucune pénalité ni aucune modification du Loyer d'aucune sorte ne pouvant intervenir au motif que la surface utile réelle des Locaux Loués serait différente de la surface utile des Locaux Loués, telle que mentionnée aux présentes, sous réserve toutefois de l'application de la tolérance visée à l'Article 2.2 ci-dessous.

2.2 Toute différence de surface des Locaux Loués ne donnera lieu à aucune autre modification du Loyer ni ne pourra justifier un refus du Preneur de prendre livraison des Locaux Loués.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT SPECIFIQUE

A titre de condition essentielle et déterminante du présent Bail, il sera justifié au Bailleur de l'immatriculation de la Société SARL BGV, dans les trente (30) jours ouvrés de la Date d'Effet; à défaut, le Bailleur pourra, si bon lui semble, faire application de la clause résolutoire stipulée à l'Article 12.

De même, le Preneur transmettra au Bailleur dans le mois de la Date d'Effet, un procès-verbal des décisions unanimes des associés de la société SARL BVG décidant de reprendre expressément les engagements souscrits au titre du présent Bail.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX

4.1 Les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif d'activités de restaurant, de brasserie de café et de bar.

Le Preneur devra exercer *a minima*, pendant toute la durée du Bail et ses éventuels renouvellements, les activités de restaurant et/ou de brasserie et s'interdit d'exercer, pendant toute la durée du Bail et ses éventuels renouvellements, une quelconque activité d'établissement de nuit.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier même momentanément cette destination, ni changer la nature commerciale de l'activité exercée dans les Locaux Loués, sauf s'il en a été préalablement autorisé par le Bailleur et qu'il s'est conformé par la suite à la procédure prévue à cet effet par les articles L.145-42 et L.145-47 à L.145-55 du Code de commerce.

Le Preneur devra exercer de manière permanente dans les Locaux Loués la totalité des activités énumérées ci-dessus.

4.2 Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations administratives liées à l'exercice de ses activités dans les Locaux Loués, notamment à celles relatives à la restauration et au débit de boissons.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités énumérées ci-dessus n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations, en ce compris l'autorisation administrative d'enseigne.

Le Preneur déclare également faire son affaire personnelle de toutes les autorisations qui deviendraient nécessaires du fait d'une évolution de son activité ou de la réglementation applicable, conformément aux stipulations de l'Article 9.4 ci-dessous.

Le Preneur s'engage à maintenir, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, l'ensemble des autorisations administratives liées à l'exercice de ses activités dans les Locaux Loués susvisées, notamment à celles relatives à la restauration et au débit de boissons.

4.3 Le Preneur ne pourra exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locations de l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 5 - DUREE

5.1 Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives, dont six (6) années fermes, commençant à courir à la Date d'Effet, telle que définie à l'Article 5.2 ci-après.

Par dérogation à l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce, par avance et irrévocablement, à la faculté de résilier le Bail à l'expiration de la première période triennale, de telle sorte qu'il s'engage pour une durée ferme et incompressible de six (6) années. Le Preneur renonce en outre, à la faculté de résilier le Bail à l'expiration de la troisième période triennale.

Il est rappelé que la durée ferme du Bail s'impose au Preneur comme une stipulation impérative, et que dans l'hypothèse où celui-ci cesserait de son fait d'occuper les Locaux Loués avant l'expiration de cette période ferme, le Bailleur serait en droit de poursuivre l'exécution forcée du Bail jusqu'à son terme, en toutes ses clauses, charges et obligations.

Tout congé à l'expiration de la sixième année du Bail et à l'expiration du Bail devra être donné par acte extra judiciaire et au moins six (6) mois à l'avance.

Dans l'éventualité où le Preneur donnerait congé, comme prévu au présent article, le Bailleur aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période de préavis, mais en présence du Preneur, les Locaux Loués et d'apposer sur la façade de l'Ensemble Immobilier un panneau ou une enseigne destinés à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

5.2 Il est convenu entre les Parties que le présent Bail commencera à courir à compter du lendemain de la date de réception par le Preneur de la notification par le Bailleur de l'autorisation des travaux d'aménagement visées à l'Article 10.2.2 ci-après, et au plus tard, le 30 mai 2014 (la « **Date d'Effet** »).

ARTICLE 6 - LOYER

6.1 Loyer

6.1.1 Montant - Modalités de paiement

a) Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel initial d'un montant de cent dix sept mille neuf cent cinquante sept (117.957) euros hors taxe sur la valeur ajoutée, hors charges et hors Impôts (ci-après le « Loyer »), déterminé sur la base d'une Surface Utile de 287,7 m² (i.e. surface initiale sur la base de laquelle les Parties avaient négocié les conditions financières du présent Bail) et d'un montant de 410 euros HT HC par m² de Surface Utile.

A titre exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur une réduction de Loyer pendant les cinq (5) premières années du Bail, de telle sorte que le Loyer, tel que stipulé au paragraphe qui précède, ne sera dû dans son intégralité qu'à compter de la cinquième date anniversaire de la Date d'Effet.

Il est expressément convenu entre les Parties que le Loyer annuel hors taxe sur la valeur ajoutée, hors charges et hors Impôts sera ramené à :

- i. de la Date d'Effet au premier anniversaire de la Date d'Effet : un montant calculé sur la base de 360 €/m²/an et une Surface Utile de 287,7 m², soit un montant de Loyer de 103.572 € HT HC ;
- ii. du premier anniversaire au deuxième anniversaire de la Date d'Effet : un montant calculé sur la base de 370 € / m² de Surface Utile / an et une Surface Utile de 287,7 m² ; ce montant devant être actualisé en prenant pour indice de référence le dernier indice ICC publié à la Date d'Effet du Bail et comme indice de comparaison le dernier indice ICC publié au premier anniversaire de la Date d'Effet ;
- iii. du deuxième anniversaire au troisième anniversaire de la Date d'Effet : un montant calculé sur la base de 380 € / m² de Surface Utile / an et une Surface Utile de 287,7 m² ; ce montant devant être actualisé en prenant pour indice de référence le dernier indice ICC publié à la Date d'Effet du Bail et comme indice de comparaison le dernier indice ICC publié au deuxième anniversaire de la Date d'Effet ;
- iv. du troisième anniversaire au quatrième anniversaire de la Date d'Effet : un montant calculé sur la base de 390 € / m² de Surface Utile / an et une Surface Utile de 287,7 m² ; ce montant devant être actualisé en prenant pour indice de référence le dernier indice ICC publié à la Date d'Effet du Bail et comme indice de

comparaison le dernier indice ICC publié au deuxième anniversaire de la Date d'Effet ;

- v. du quatrième anniversaire au cinquième anniversaire de la Date d'Effet, un montant calculé sur la base de 400 € / m² de Surface Utile / an et une Surface Utile de 287,7 m² ; ce montant devant être actualisé en prenant pour indice de référence le dernier indice ICC publié à la Date d'Effet du Bail et comme indice de comparaison le dernier indice ICC publié au deuxième anniversaire de la Date d'Effet ;
- vi. à compter du cinquième anniversaire de la Date d'Effet, un montant calculé sur la base de 410 € / m² de Surface Utile / an et une Surface Utile de 287,7 m² ; ce montant devant être actualisé en prenant pour indice de référence le dernier indice ICC publié à la Date d'Effet du Bail et comme indice de comparaison le dernier indice ICC publié au deuxième anniversaire de la Date d'Effet ;

A compter du sixième anniversaire de la Date d'Effet, le Loyer, tel que défini et actualisé conformément aux stipulations du paragraphe vi ci-dessus, sera indexé conformément aux stipulations de l'Article 6.1.2 ci-dessous.

b) Franchise de Loyer :

Le Bailleur accorde au Preneur une franchise de Loyer d'un montant correspondant aux huit (8) premiers mois à compter de la Date d'Effet du Bail, de sorte que le premier Loyer sera dû par le Preneur à l'issue de cette période de franchise, le cas échéant *pro rata temporis* du trimestre civil en cours.

En tant que de besoin, il est précisé que la franchise visée ci-dessus ne porte que sur le Loyer, de sorte que les charges, Impôts et taxe sur la valeur ajoutée à la charge du Preneur en application du présent Bail resteront dus par lui pendant toute la durée de ladite franchise.

c) Le Loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée, et sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260-2° du Code général des impôts.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, le montant de toute taxe sur la valeur ajoutée dont le Bailleur serait redevable au titre du présent Bail, ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

d) Le Loyer sera payable, par trimestre civil d'avance, les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année, par virement bancaire au profit du Bailleur à

destination d'un compte bancaire ouvert au nom du Bailleur ou de son mandataire, dont les coordonnées figurent en Annexe 7, le Preneur s'engageant à ce que ces virements soient effectués valeur premier jour du terme exigible.

Le premier Loyer sera exigible à l'issue de la franchise mentionnée à l'Article 6.1.1 b), le cas échéant *pro rata temporis* du trimestre civil en cours.

6.1.2 Indexation

a) Le Loyer, tel que précisé à l'Article 6.1.1 a) et actualisé conformément au 6.1.1 a) vi), sera réajusté, chaque année à la date anniversaire de la Date d'Effet, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié trimestriellement par l'INSEE, et pour la première fois à la sixième date anniversaire de la Date d'Effet.

Pour la première indexation à la sixième date anniversaire de la Date d'Effet, le taux de variation indiciaire sera calculé en fonction de la variation entre l'indice de base qui sera le dernier indice publié à la cinquième date anniversaire de la Date d'Effet et l'indice de révision qui sera l'indice du même trimestre calendaire publié à la sixième date anniversaire de la Date d'Effet.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera l'indice de comparaison ayant servi pour la précédente indexation et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante et ainsi de suite pour les années successives.

Pour le cas où l'indice de comparaison viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra en principal et intérêts calculés au taux légal, dès la parution de l'indice en question.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné - par transposition de l'article 1592 du Code civil - soit d'accord des parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux Loués.

Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le Loyer n'entraînera aucune déchéance dans les droits du Bailleur à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

b) Le Preneur reconnaît expressément que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du Bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu, compte tenu notamment de la constance des usages pour des locations similaires. Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce. Les Parties reconnaissent que la présente clause est conforme à l'article L.112-1 du Code monétaire et financier.

6.2 Intérêts de retard - Indemnités

A défaut de paiement à leur échéance du Loyer et/ou des accessoires et/ou de toutes autres sommes dues au titre des présentes, lesdites sommes porteront de plein droit intérêt sans qu'une mise en demeure ne soit nécessaire au taux conventionnellement convenu de Euribor 3 mois + 300 points de base, à compter du jour de leur exigibilité en vertu du Bail jusqu'à leur paiement effectif.

En complément des sommes éventuellement dues au titre du paragraphe ci-dessus, à défaut de paiement du Loyer et/ou des accessoires et/ou de toutes autres sommes dues au titre des présentes, à leur échéance, quinze (15) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et sans préjudice de la mise en œuvre éventuelle de la clause résolutoire visée à l'Article 12 ci-après, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce indépendamment du jeu de la clause résolutoire.

ARTICLE 7 - CHARGES

7.1 A titre de condition essentielle du Bail, sans laquelle le Bailleur ne se serait pas engagé, il est expressément convenu entre les Parties que le Loyer est considéré comme net de toutes charges, impôts et taxes pour le Bailleur.

Le Preneur s'engage en particulier à supporter l'intégralité des impôts, taxes, redevances, contributions, droits relatifs aux Locaux Loués ainsi qu'à l'Ensemble Immobilier à hauteur de sa Quote-Part (les **Impôts**), de telle sorte que le Loyer perçu par le Bailleur soit net de tous Impôts, charges et abonnements, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre les Impôts, charges et abonnements incombant au Preneur et ceux incombant au Bailleur, ni entre les Impôts, charges et abonnements actuels et à venir, ni entre les Impôts primitifs ou supplémentaires.

7.2 S'agissant des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier, le Preneur supportera et, pour celles qu'il ne supportera pas directement, remboursera au Bailleur sa quote-part de charges HT (TVA en sus) établie au prorata des surfaces des Locaux

Loués par rapport à l'Ensemble Immobilier définie ci-dessous (ci-après la « **Quote-Part** »).

Les charges comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- les dépenses d'entretien, de nettoyage (y compris les travaux d'entretien et de nettoyage à effectuer sur les façades), d'exploitation, de réparation et notamment celles portant sur tout désordre affectant les façades, les dépenses de remplacement, d'amélioration quand bien même ces dépenses résulteraient de la vétusté ou de la force majeure des Locaux Loués et de l'Ensemble Immobilier, à la seule exception des dépenses afférentes aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge exclusive du Bailleur,
- les dépenses de mise en conformité et de mises aux normes afférentes à l'Ensemble Immobilier et/ou aux Locaux Loués,
- les dépenses relatives à l'entretien, la maintenance, le remplacement, le contrôle et la mise en conformité de tous les équipements des Locaux Loués et de l'Ensemble Immobilier (en ce compris celles résultant de la vétusté des équipements), à l'exception toutefois des équipements techniques propres à l'Ensemble Immobilier (hors commerces du RDC) ;
- les frais d'entretien et de renouvellement de la décoration végétale et des espaces verts ;
- les dépenses, y compris les charges sociales et charges annexes, du personnel affecté à l'Ensemble Immobilier et notamment à l'accueil, au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ;
- toutes les primes d'assurance souscrites par le Bailleur en ce compris la prime d'assurance multirisques et la prime responsabilité civile du propriétaire,
- les charges d'AFUL dont pourra dépendre l'Ensemble Immobilier;
- les honoraires éventuels du syndic et les honoraires de gestion (locative et technique) ;
- les prestations du bureau de contrôle chargé du suivi de l'exploitation des équipements des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier, notamment de chauffage /climatisation, des portes automatiques, etc... ;
- les frais de toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur pouvant être exigé par les prestataires de services ;

- la consommation des fluides dans les Locaux Loués et dans l'Ensemble Immobilier ;
- les charges résultant des éventuelles servitudes.

7.3 Répartition des charges :

La répartition des charges se fera de la manière suivante :

- s'agissant des charges relatives à l'Ensemble Immobilier, le Preneur sera redevable desdites charges (dont une liste indicative figure en **Annexe 8**) sur la base de la clé de répartition suivante : 1,50 % de la surface totale de l'Ensemble Immobilier (301,6 m² / 20.101 m²) ;
- s'agissant des charges relatives aux seuls Locaux Loués, elles seront supportées intégralement par le Preneur.

Le Bailleur se réserve la possibilité :

- de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle; dans une telle hypothèse, le Bailleur exposera au Preneur les motifs d'une telle modification ;
- de faire poser des compteurs individuels.

7.4 Les Impôts comprendront notamment, sans que cette liste soit limitative, la Quote-Part correspondant aux Locaux Loués, de tous les Impôts, y compris les taxes foncières et taxes additionnelles, les taxes d'égout, de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les redevances dues au titre des régies municipales, la cotisation foncière des entreprises ainsi que tout impôt qui s'y substituerait ou viendrait à être créé ultérieurement.

7.5 Il est précisé que les énumérations ci-dessus sont données à titre indicatif et ne sauraient par conséquent ni constituer une liste exhaustive des obligations du Preneur pour le remboursement des charges et Impôts, ni constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-dessus précisées.

7.6 Règlement des charges

Le paiement des charges qui ne seraient pas supportées directement par le Preneur, sera effectué sous forme de provision trimestrielle en même temps que le Loyer en fonction

de la quote-part de charges déterminée au titre de l'année précédente et sera réajusté en fin d'année en fonction des charges réelles sur présentation des justificatifs de charges.

Le décompte de régularisation des charges sera adressé au Preneur qui disposera d'un délai de deux mois, à compter de sa réception, pour le contester, délai pendant lequel les pièces justificatives seront tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur, sans que cette disposition ne puisse en aucun cas être considérée comme un délai de paiement. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur sera réputé avoir accepté l'apurement annuel.

Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes versées en trop viendront en déduction du premier appel de provision de l'année en cours.

Le premier paiement, qui interviendra concomitamment à la Date d'Effet, sera calculé *pro rata temporis* pour la période commençant à la Date d'Effet et expirant le dernier jour du trimestre civil alors en cours.

Si en fin d'exercice, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour en compenser le montant total.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions facturées sera régularisé en fonction du relevé établi par le Bailleur, son mandataire ou le syndic dans le cas d'une copropriété.

7.7 Règlement des Impôts

Le Bailleur refacturera les Impôts lui incombant au Preneur lequel devra s'acquitter des montants ainsi facturés dans un délai de dix (10) jours ouvrés suivant la date de facturation. A défaut de paiement à l'échéance, les stipulations de l'Article 6.2 s'appliqueront.

Le Preneur devra en outre justifier au Bailleur du paiement des Impôts lui incombant à leur date d'échéance.

ARTICLE 8 - ABONNEMENTS RESEAUX - FLUIDES

Le Preneur fera son affaire personnelle de la conclusion de tous contrats d'abonnements afférents à la fourniture dans les Locaux Loués des divers réseaux et fluides (électricité, installations téléphoniques, etc.).

Il règlera directement aux services concernés tous les frais, redevances, Impôts dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera directement ses consommations. Il fera son affaire personnelle de la résiliation desdits contrats au terme du Bail et il acquittera les frais et indemnités y afférents, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché à ce titre.

ARTICLE 9 - DEPÔT DE GARANTIE – GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE

9.1 A titre de garantie de l'exécution de toutes charges et conditions du Bail par le Preneur, le Preneur est tenu de verser au Bailleur, dans les huit (8) jours ouvrés à compter de la signature des présentes, une somme de cinquante huit mille et neuf cent soixante dix-huit Euros et cinquante centimes (58.978, 50 €) représentant six (6) mois de Loyer (hors charges et hors Impôts).

Lors de chaque évolution du Loyer telle que prévue à l'Article 6.1.1 a) (vi) ci-dessus et lors de chaque indexation annuelle du Loyer telle que prévue à l'Article 6.1.2 ci-dessus, le dépôt de garantie sera augmenté ou diminué, de façon à toujours correspondre à un quart de Loyer (hors taxe sur la valeur ajoutée, hors charges et hors Impôts). Les suppléments de versements, ou les remboursements, devront être effectués à première demande.

Le Preneur ne sera en aucun cas en droit de compenser les derniers termes des loyers et charges avec le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera remboursable en fin de bail au Preneur, sous réserve de la libération totale des Locaux Loués conformément aux termes de l'Article 14 ci-dessous et après remise des clés, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le Preneur à titre de loyers, de charges, de réparations locatives, ou à tout autre titre en relation avec les obligations du Preneur au terme du Bail.

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

9.2 En cours de Bail, le Preneur aura la faculté, pour garantir le paiement de toutes sommes dues au titre du présent Bail (Loyer, charges, indemnités etc..) de remettre au Bailleur, une garantie bancaire autonome et à première demande émise par une banque française de premier rang, pour un montant représentant six (6) mois de Loyer annuel

hors taxe sur la valeur ajoutée, hors charges et hors Impôts, tel que défini à l'Article 6.1.1 a) ci-avant, établie conformément au modèle, figurant en **Annexe 3**; contre remise de cette garantie, le Bailleur restituera au Preneur le montant du dépôt de garantie visé à l'Article 9.1 ci-dessus,

Cette garantie sera valable pour toute la durée du Bail plus six (6) mois, le montant garanti devant être actualisé puis indexé conformément aux stipulations des Articles 6.1.1 a) vi et 6.1.2 ci-dessus, étant précisé qu'en cas de poursuite du Bail au-delà de son expiration ou en cas de renouvellement, le Preneur devra remettre au Bailleur une nouvelle garantie bancaire autonome et à première demande, selon des modalités identiques, de sorte que le présent Bail ne puisse être poursuivi ou renouvelé sans garantie.

Cette garantie s'éteindra et sera restituée par le Bailleur au Preneur quinze (15) jours suivant le paiement par le Preneur de toutes sommes dont il pourrait être redevable envers le Bailleur en fin de jouissance.

Il est expressément convenu entre les Parties que le Bailleur sera en droit de mettre en jeu cette garantie en une ou plusieurs fois.

En cas de mise en jeu de la garantie à première demande susvisée pour la totalité de la somme garantie, une nouvelle garantie à première demande pour un montant correspondant toujours à six (6) mois de Loyer annuel hors taxe sur la valeur ajoutée, hors charges et hors Impôts (tel que réajusté conformément aux dispositions du Bail) devra être remise au Bailleur, au plus tard dans le délai de un (1) mois à compter de la mise en œuvre de ladite garantie, sous peine de l'application de la clause résolutoire stipulée à l'Article 12 ci-après, de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée et que le Bail ne puisse être poursuivi sans garantie.

En cas de cession ou d'apport du présent Bail, il est précisé entre les Parties que la remise au Bailleur par le cessionnaire d'une nouvelle garantie à première demande équivalente à celle susvisée constituera une condition suspensive à l'acte de cession.

En cas de cession de l'Ensemble Immobilier, le nouveau propriétaire bénéficiera de plein droit de cette garantie sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire. Il en sera de même au profit de tous propriétaires successifs.

Il est en tant que de besoin précisé que dès lors que le Preneur ne serait plus en mesure de délivrer au Bailleur une garantie à première demande répondant aux conditions susvisées, le Preneur sera dans l'obligation de verser au Bailleur un dépôt de garantie dans les conditions de l'Article 9.1 ci-dessus.

ARTICLE 10 - CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE

Le Bail est conclu sous les charges et conditions suivantes :

10.1 Entrée en jouissance

a) Le Preneur prendra possession des Locaux Loués à la Date d'Effet, dans l'état où ils se trouvent.

Le Preneur étant le premier occupant des Locaux Loués après leur achèvement, ceux-ci sont réputés être mis à la disposition du Preneur à l'état neuf, le Preneur s'engageant à signaler au Bailleur tout désordre susceptible d'être réparé dans le cadre des garanties construction (notamment la garantie de parfait achèvement et la garantie décennale) afin de permettre au Bailleur de mettre en œuvre lesdites garanties.

Il est précisé qu'à défaut d'établissement du procès-verbal d'Etat des Lieux des Locaux Loués du fait du Preneur, le Preneur sera également réputé avoir accepté les Locaux Loués en état neuf et libre de toute occupation.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune modification et ne disposera d'aucun recours ou garantie du Bailleur pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de l'état des Locaux Loués à la date de leur mise à disposition ou de leur adaptation à l'activité du Preneur.

Le Preneur ne pourra, donc, exiger du Bailleur ou de ses mandataires ni travaux de réfection ou de remise en état et aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires (notamment en matière de sécurité), ni modification.

b) Le Preneur devra :

- ouvrir, impérativement, les Locaux Loués au public au plus tard le 1^{er} septembre 2014 ;
- maintenir, à compter de la date d'ouverture au public, les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale : en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle ;
- exploiter la totalité des surfaces de son magasin, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les locaux techniques.

10.2 Entretien - Travaux - Réparations

10.2.1 Entretien

Le Preneur entretiendra les Locaux Loués en parfait état de réparations et effectuera à ses frais et au fur et à mesure de toute dégradation, toutes réparations qui seraient nécessaires, sans aucune distinction.

Il sera responsable de tout dommage causé aux Locaux Loués et/ou à l'Ensemble Immobilier du fait d'une surcharge des murs, des planchers et/ou ascenseurs. Il est précisé, à cet égard, que le seuil de résistance des planchers est de 400 da N/m².

Le Bailleur aura libre accès, aux heures ouvrables, aux installations techniques des Locaux Loués ainsi qu'aux locaux techniques dont l'accès nécessiterait le passage dans les Locaux Loués, pour lui-même et son architecte ou ses prestataires et notamment les entreprises chargées de lever les réserves et de réaliser les travaux couverts par la garantie de parfait achèvement. Le Bailleur devra, néanmoins et au préalable, prévenir le Preneur vingt-quatre (24) heures à l'avance, par tout moyen écrit, sauf en cas d'urgence.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur, avec confirmation écrite, de toute réparation incombant à ce dernier sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou tous dommages résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'entretien et/ou d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait ou du fait de son personnel, dans les Locaux Loués.

Il est rappelé à cet égard que le Preneur supportera la charge des dépenses de remplacement, d'améliorations afférentes aux Locaux Loués, quand bien même ces dépenses résulteraient de la vétusté ou de la force majeure.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, l'environnement et devra supporter le cas échéant, le coût de la mise en conformité des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Dans l'hypothèse où des travaux de réparation incombant au Preneur aux termes du Bail seraient couverts par la garantie des constructeurs en application des articles 1792 et

suivants du Code civil, le Bailleur s'engage à verser au Preneur les indemnités qu'il percevrait des compagnies d'assurances et/ou des responsables des désordres.

A cet effet, le Preneur notifiera au Bailleur par lettre recommandée AR, tout désordre, malfaçon, défaut de finition ou de conformité dès qu'il en aura eu connaissance, et ce pendant toute la durée du Bail, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation du dommage résultant de son silence ou de son retard, notamment au regard des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale.

Le Preneur sera responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des Locaux Loués ainsi que des dommages causés à l'Ensemble Immobilier, tant par lui-même que par les personnes qu'il aura introduites dans lesdits locaux.

10.2.2 Travaux d'aménagement à la Date d'Effet avant ouverture au public des Locaux Loués

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieurs des Locaux Loués seront exécutés par le Preneur à ses frais et à ses risques, et dans le respect du cahier des charges des enseignes figurant en Annexe 9, des règles de l'art et sous le contrôle d'un bureau de contrôle agréé par le Bailleur.

Le Preneur devra à cet effet adresser au Bailleur, avant le 30 mai 2014, sous la forme d'un courrier recommandé avec avis de réception ou contre récépissé, un dossier complet portant sur les travaux projetés (comprenant notamment le descriptif des travaux d'aménagement, le rapport d'un bureau de contrôle, le plan d'aménagement des Locaux Loués ainsi que le projet d'enseigne extérieure).

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, le Bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous le contrôle de l'architecte du Bailleur ou d'un bureau de contrôle choisi par lui, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Il est expressément précisé que le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention à ses frais de toutes autorisations administratives nécessaires pour la réalisation de ces travaux, et de la souscription de toutes assurances obligatoires prévues par la réglementation.

Le Preneur fera en outre son affaire personnelle de l'obtention de tous les certificats, études et autorisations de toute sorte (architectes, voisinage, ...) qui seraient nécessaires à la réalisation de ses travaux d'aménagement.

Plus généralement, le Preneur devra respecter l'ensemble des stipulations prévues à l'Article 10.2.3 ci-après.

Il est rappelé que le Preneur sera seul responsable de ses travaux d'aménagement et de toutes les diligences nécessaires à l'obtention des autorisations permettant l'ouverture des Locaux Loués au public.

10.2.3 Travaux pendant le cours du Bail

Le Preneur ne pourra faire, dans les Locaux Loués, aucune démolition et aucun percement de murs, de planchers ou de voûtes, aucune construction, ni aucun changement de distribution qui affecterait les parois ou portes coupe-feux sans le consentement exprès et écrit du Bailleur.

Il devra également obtenir l'accord préalable et écrit du Bailleur, avant tout début de travaux excédant les travaux d'entretien courant ou de maintenance.

Le Preneur devra à cet effet adresser au Bailleur, sous la forme recommandée avec avis de réception ou contre récépissé, un dossier complet portant sur les travaux projetés.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, le Bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous le contrôle de l'architecte du Bailleur ou d'un bureau de contrôle choisi par lui, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra en outre :

- exécuter ces travaux à ses frais et sous son entière responsabilité, dans les règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur, en faisant appel à des entreprises qualifiées, titulaires de polices d'assurances adéquates.
- faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers ou par d'autres occupants de l'Ensemble Immobilier,
- garantir le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Preneur,

Pour l'exécution des travaux réalisés par lui ou pour son compte, le Preneur s'engage à ce que ne soit utilisé aucun matériau interdit ou reconnu comme étant susceptible de présenter, à la date des travaux, un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués.

Si les matériaux utilisés par lui ou pour son compte venaient à être ultérieurement interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, ceci sans aucun recours contre le Bailleur.

Le Preneur invitera le Bailleur à venir constater l'achèvement des travaux réalisés conformément au dossier complet de travaux.

10.2.4 Le Preneur souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution dans les Locaux Loués de tous travaux de reconstruction, réparations, amélioration, modification ou mise en conformité quelconques que le Bailleur jugerait nécessaire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de Loyer ci-dessus indiqué, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours et quels qu'en soient les inconvénients qui pourraient en résulter, ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Toutefois, le Bailleur s'engage à :

- notifier au Preneur un calendrier d'intervention et toute modification dudit calendrier avec un préavis minimal de cinq (5) jours ouvrés (sauf urgence) ;
- faire ses meilleurs efforts pour minimiser la gêne occasionnée au Preneur, de manière à ce que celui-ci puisse, dans la mesure du possible, exercer son activité pendant les travaux.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil, le Preneur accepte les éventuelles modifications des Locaux Loués qui pourraient résulter des seuls travaux de réfections, réparations ou de mise en conformité visés ci-dessus.

Le Preneur souffrira, sans recours contre le Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés dans l'Ensemble Immobilier, sur la voie publique, par les voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, sauf recours éventuels contre les auteurs.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous aménagements et installations réalisés par lui ou pour son compte, dont l'enlèvement est nécessaire :

- à l'entretien, la réparation, le remplacement, l'amélioration, la modification ou la mise en conformité des Locaux Loués et/ou des équipements y compris les travaux liés à la vétusté sur les équipements de l'Ensemble Immobilier comme évoqué à l'Article 7 ci-avant;
- à la recherche et à la réparation de tous dommages et sinistres s'étant déclarés dans les Locaux Loués, dans l'Ensemble Immobilier ou dans un Ensemble Immobilier voisin.

Lors de l'exécution de travaux sur les façades de l'Ensemble Immobilier, le Preneur devra déposer et reposer à ses frais et sans délai tous agencements et enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux.

Si, préalablement à leur réinstallation, les agencements et enseignes susvisés doivent faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation en vigueur, celle-ci sera faite aux frais du Preneur. Si leur réinstallation n'est plus possible, le Preneur ne pourra, de ce fait, exercer aucun recours contre le Bailleur.

Le Preneur laissera au Bailleur, à son mandataire et aux entreprises ayant réalisé les travaux de construction de l'Ensemble Immobilier, libre accès aux Locaux Loués afin de procéder à toute réception des travaux de rénovation, réalisation de tous travaux de levée de réserves, et réception et constat des travaux de levée de réserves, et tous travaux réalisés dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, sans pouvoir réclamer aucune indemnité. Le Preneur s'engage en outre, pendant la période de la réalisation des travaux de levée de réserves susvisés, à n'effectuer aucun travaux qui pourraient constituer de quelque manière que ce soit un obstacle à (i) la levée de réserves, (ii) à l'obtention de l'attestation de la non contestation de la conformité de l'Ensemble Immobilier.

10.2.5 Le Bailleur aura le droit de visiter les Locaux Loués, en respectant un délai de prévenance du Preneur d'au moins vingt-quatre (24) heures sauf urgence, afin de s'assurer du respect des différentes clauses des présentes et en particulier, du bon entretien des Locaux Loués et de l'exécution par le Preneur de tous les travaux à sa charge.

Enfin, le Preneur devra permettre, en cas d'absence, l'accès des Locaux Loués au Bailleur afin qu'en cas d'accident, incendie, fuite d'eau ou de gaz, ou toute autre cause, les précautions nécessaires puissent être prises immédiatement.

10.3 Plaque et Enseignes

Le Preneur ne pourra apposer, même temporairement, aucune signalétique à l'intérieur ni à l'extérieur des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier, ni aucune enseigne lumineuse ou non, à l'extérieur des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier, si ce n'est qu'après avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du Bailleur ; le Preneur devra, dans ce cas, obtenir les autorisations administratives nécessaires, relatives à la publicité, les enseignes et pré-enseignes. Il est en tant que de besoin précisé que toute demande de signalétique qui ne serait pas en accord avec le cahier des charges de l'Ensemble Immobilier serait automatiquement refusée par le Bailleur.

10.4 Autorisations Administratives

Le Preneur devra faire, à ses frais, son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires prescrites par la législation en vigueur ou à venir, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux

activités devant être exercées dans les Locaux Loués, à leurs aménagements, et à leur utilisation notamment au titre de la réglementation relative au droit du travail, sur l'hygiène et la sécurité et sur les bureaux. Il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur.

Le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Par ailleurs, le Preneur informe le Bailleur qu'il entend réaliser et exploiter une terrasse à l'extérieur des Locaux Loués sur le domaine public et qu'il fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à cet effet. Il est en tant que de besoin précisé que le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité au titre de la réalisation et/ou de l'exploitation de cette terrasse ainsi qu'en cas de refus ou retard dans l'obtention desdites autorisations.

10.5 Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement.

Le Preneur devra également se conformer au règlement intérieur de l'Ensemble Immobilier qui figure en **Annexe 4** et de tout modificatif audit règlement intérieur qui lui serait notifié par le Bailleur ultérieurement, de l'AFUL et de la ZAC ainsi qu'au cahier des charges de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur déclare également avoir parfaite connaissance des servitudes conventionnelles décrites sur les documents joints en **Annexe 5** et s'engage à les respecter, sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur s'oblige en conséquence à exécuter à ses frais, et sous sa responsabilité, pendant toute la durée du Bail, tous travaux de mise en conformité avec lesdits règlements due à son activité ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives au titre des Locaux Loués, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Si le Preneur devait, dans l'avenir, procéder à la mise en place d'installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que d'installations/équipements non classés mais présentant néanmoins un danger pour l'environnement, dans les Locaux Loués, il en serait, dans ce cas, l'exploitant et s'engage à en assurer, à ses frais, la maintenance et les réparations ou remplacements qui s'avèreraient nécessaires pour quelque cause que ce soit. En outre, le Preneur s'engage expressément à respecter l'ensemble des prescriptions préfectorales ou réglementaires applicables à ces installations classées ou non et en particulier celles de tout arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter dont il

deviendrait titulaire, ainsi que toutes les prescriptions de tout futur arrêté complémentaire.

De même, le Preneur s'engage expressément à se conformer à toute demande, mise en demeure, injonction ou arrêté émanant de toute administration (préfecture, DREAL, etc.) relative à ses activités et aux installations classées existants dans les Locaux Loués.

En fin de jouissance pour quelque cause que ce soit emportant cessation d'activité des installations classées, le Preneur s'engage à ne pas faire de déclaration de cessation d'activité sans en avoir préalablement informé le Bailleur pour lui permettre de se déclarer exploitant et ainsi de bénéficier des autorisations et/ou déclarations au titre de la réglementation des installations classées que le Preneur aura obtenu relativement à l'activité exploitée dans les Locaux Loués. A cet effet, le Bailleur aura la faculté de choisir la (les) autorisation(s) et/ou déclaration(s) au titre de la réglementation des installations classées, obtenues par le Preneur relativement à l'activité exploitée dans les Locaux Loués, dont il souhaite se déclarer bénéficiaire.

10.8 La sécurité des personnes et des biens, du fait des Locaux Loués et de leur utilisation incombe au Preneur.

Le Preneur devra, agissant tant pour son propre compte que pour celui du Bailleur, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour les visites périodiques de contrôle de la sécurité. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des Locaux Loués, ses aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens ou de l'environnement.

Le Preneur adressera au Bailleur, à première demande de celui-ci, la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle ainsi que les attestations de levée des réserves correspondantes. Le coût d'intervention de cet organisme de contrôle sera à la charge du Preneur.

Afin de vérifier les dispositions mise en œuvre par le Preneur en matière de sécurité, le Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du Bail faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des Locaux Loués et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En cas de vérification motivée par le défaut de communication par le Preneur du rapport visé plus haut et/ou en cas d'insuffisance dudit rapport, le coût d'intervention de l'organisme de contrôle mandaté par le Bailleur sera à la charge du Preneur.

10.9 Assurances

10.9.1 Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur souscrira, avec effet à la date d'achèvement de l'Ensemble Immobilier, une police garantissant les dommages immobiliers comprenant une perte de loyers de trente six (36) mois minimum et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que le Bailleur peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Les primes d'assurance ci-dessus acquittées par le Bailleur seront intégralement remboursées par le Preneur, ces primes étant considérée comme une charge au sens de l'Article 7 ci-dessus.

10.9.2 Assurances souscrites par le Preneur

10.9.2.1 Le Preneur fera assurer, avec effet à la date de mise à disposition et pendant toute la durée du Bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les risques ci-après visés :

a) les dommages matériels atteignant les travaux et embellissements (aménagement et agencements) exécutés ou non à ses frais et tous les objets matériels ou autres meubles appartenant au Preneur garnissant les Locaux Loués pour les risques d'usage ;

b) sa perte d'usage ou privation de jouissance à concurrence de trente six (36) mois minimum ;

c) sa responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels causés à des tiers et provoqués directement ou indirectement du fait de son activité, des objets matériels ou autres meubles appartenant au Preneur visés à l'alinéa (a) ci-dessus, et du fait de ses préposés.

Le Preneur s'oblige à :

- ne pas contrevenir de façon quelconque à l'une ou l'autre des polices d'assurances pouvant entraîner la résiliation de celle-ci ou celles-ci,
- acquitter régulièrement, à leur échéance, les primes afférentes à sa ou ses polices d'assurances,
- justifier chaque année au Bailleur de l'exécution des clauses qui précèdent, par la production de la ou des polices d'assurances et des quittances des primes y afférentes,
- notifier au Bailleur tout fait susceptible de rendre nécessaire l'établissement d'un avenant aux polices d'assurances du Bailleur.

Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder. Dans ce cas, le Preneur s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de 15% à compter du jour où ces sommes auront été payées par le Bailleur.

10.9.2.2 En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, dès avant l'entrée dans les lieux, ainsi qu'à tout moment au cours du Bail, à première demande du Bailleur, une attestation détaillée de l'assureur précisant notamment :

- les garanties,
- les montants garantis et les franchises,

- le paiement à jour des primes.

10.9.2.3 En cours de Bail, le Preneur informera immédiatement par lettre recommandée avec accusé réception son assureur ainsi que le Bailleur de tout sinistre ou dégradation dans les Locaux Loués et/ou dans l'Ensemble Immobilier ou de tout événement de nature à entraîner un sinistre ou une dégradation dont il aurait connaissance. Il adressera copie de sa déclaration de sinistre au Bailleur. En particulier, il préviendra le Bailleur des réparations qui pourraient incomber à ce dernier.

A défaut, le Preneur supportera la charge des réparations ainsi que celle de tout préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou cette dégradation, en ce compris toutes les conséquences dont l'indemnisation ne pourrait pas être obtenue, et sera responsable vis-à-vis de lui de tout défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre ou dégradation.

10.9.3 Renonciation à recours

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Bailleur et ses assureurs. A titre de réciprocité, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il(s) serai(en)t fondé(s) à exercer contre le Preneur et ses assureurs.

10.10 Visite des Locaux Loués

Il est convenu que, au cas où le Bailleur déciderait de céder l'Ensemble Immobilier, il pourra procéder à la visite des Locaux Loués avec l'éventuel cessionnaire ou ses mandataires en respectant un délai de prévenance du Preneur d'au moins vingt-quatre (24) heures et sous réserve de ne pas perturber l'activité du Preneur.

10.11 Responsabilité et recours

10.11.1 Le Preneur ne pourra en aucun cas faire ou laisser faire quoi que ce soit qui puisse dégrader ou détériorer les Locaux Loués et/ou l'Ensemble Immobilier.

Il veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses visiteurs et sera tenu responsable de toutes dégradations commises par ces derniers.

10.11.2 Le Preneur devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

10.11.3 Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs notamment pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte criminel ou délictueux ou de tentative ou de toute voie de fait dont le Preneur, ses préposés, ses clients ou ses visiteurs, pourraient être victimes dans l'Ensemble Immobilier et/ou dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs (eau, chauffage, électricité et notamment en cas de défaillance des installations relatives à la distribution du courant dit de « haute qualité ondulé », climatisation, ...) ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement des appareils élévateurs
- en cas de dégâts causés aux Locaux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances,
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Ensemble Immobilier, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante,
- en cas d'accidents survenant dans l'Ensemble Immobilier ou dans les Locaux Loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,

- en cas de vice ou de défaut des Locaux Loués, le Preneur renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1719 2°, 1720 2nd§ ou 1721 du Code civil,
- en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance, ou perte d'exploitation y compris du fait des autres occupants de l'Ensemble Immobilier, le Preneur faisant son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur de tout dommage matériel et immatériel et notamment tout trouble ou privation de jouissance, le Bailleur le subrogeant dans ses droits à cet effet,
- en cas d'inexactitude de tous documents techniques ou autres auxquels il est fait référence dans le Bail ou figurant en Annexes, émis par tout organisme, sachant, expert, tiers au Bail et n'ayant pas de lien de subordination avec le Bailleur, qui ont été ou seront remis au Preneur par le Bailleur ou ses mandataires et qui ne sont pas garantis par le Bailleur.

10.11.4 Le Preneur devra garantir le Bailleur contre toute réclamation de l'Administration, des voisins, et des tiers qui aurait pour objet la conformité à la réglementation administrative et aux normes techniques ou de sécurité des installations ou équipements installés par le Preneur dans les Locaux Loués.

ARTICLE 11 - SOUS LOCATION - CESSION

11.1 Sous-location – location gérance - domiciliation

11.1.1 Le Preneur ne pourra mettre tout ou partie des Locaux Loués à disposition de quiconque, sous quelque forme que ce soit, notamment, sous-location, location-gérance, domiciliation (même temporairement à titre gratuit ou précaire), sans avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

La demande d'agrément, pour être valablement effectuée, devra être adressée au Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception et comporter toutes informations nécessaires et utiles sur le candidat.

Le Bailleur devra adresser sa réponse au plus tard dans les vingt (20) jours ouvrés de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai vaudra refus du Bailleur.

11.1.2 En ce qui concerne la location gérance, il est toutefois convenu que toute demande écrite et préalable du Preneur de mise en location-gérance du fonds de commerce exploité dans les Locaux Loués ne pourra être refusée par le Bailleur que pour juste(s) motif(s).

Dans tous les cas de figure, toute location-gérance autorisée comme il est dit ci-dessus, devra respecter les conditions suivantes :

- la location-gérance devra porter sur l'intégralité du fonds de commerce ;
- le locataire-gérant devra déclarer, dans le contrat de location-gérance, avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent Bail, s'engager à respecter l'ensemble de ses dispositions et reconnaître qu'il ne pourra, en aucune circonstance, disposer de plus de droits que ceux bénéficiant au Preneur au titre du présent Bail ;

le contrat de location-gérance devra stipuler l'interdiction pour le locataire-gérant de céder ou de sous-louer le fonds de commerce ;

- le contrat de location-gérance ne devra pas autoriser l'adjonction de branches connexes au fonds préexistant et/ou de branches commerciales distinctes dont le locataire-gérant pourrait avoir le droit de disposer en fin de location,

Une copie du contrat de location-gérance devra être adressée au Bailleur par le Preneur au plus tard dans les quinze (15) jours de sa signature.

11.2 Cession

Le Preneur ne pourra céder le Bail qu'en totalité et uniquement à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous réserve des conditions impératives suivantes :

- le Preneur devra avoir réglé préalablement tous arriérés de Loyer en principal, charges et accessoires,
- le Preneur restera solidairement tenu de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des charges du Bail, pendant toute la durée du Bail en cours au moment de la cession, et en tout état de cause, pour une durée minimum de trois (3) ans.

Aucune cession ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant dénonciation intégrale du projet de cession et précisant le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession.

A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la cession ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du Bailleur, toute clause

de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du Bail étant de plein droit réputée non écrite.

Les présentes dispositions s'appliqueront mutatis mutandis en cas d'apport ou plus généralement en cas de transfert du Bail, sous quelque forme que ce soit.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des loyers et/ou charges par le Preneur ou en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions du présent Bail. Le Preneur devra en outre avant la cession justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres à sa charge, notamment des taxes, contributions et impôts, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

12.1 Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de Loyer, charges ou accessoires à son échéance, de tous arriérés dus par suite d'indexations, de révisions ou de renouvellements, de toutes sommes dues liées à son occupation, des frais du commandement et des frais de justice ultérieurs, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, resté infructueux, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

12.2 En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des Loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts dus en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation.

12.3 En cas de non délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail ou au terme de celui-ci, le Preneur sera débiteur d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au double du Loyer qui aurait été applicable en cas de non résiliation, augmentée des charges et Impôts en vigueur à la date de fin de Bail, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi en raison notamment soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation, et sera due pour la période commençant à la date de prise d'effet de la résiliation jusqu'à la libération effective des Locaux Loués.

ARTICLE 13 - DESTRUCTION DES LOCAUX

13.1 Destruction totale

En cas de destruction totale des Locaux Loués par cas fortuit, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans formalité et sans qu'aucune indemnité, à quelque titre que ce soit, ne soit due par le Bailleur au Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées à l'Article 10.9 ci-dessus étant acquis au Bailleur.

13.2 Destruction partielle

a) Dans l'hypothèse d'une destruction partielle des Locaux Loués ou si les Locaux Loués sont rendus partiellement inutilisables à la suite d'un sinistre quelconque, le Bailleur bénéficiera d'une période de six (6) mois pour étudier la possibilité de remettre les Locaux Loués dans un état permettant des conditions d'exploitation similaires à celles existant à la date de mise à disposition. Pendant cette période de six (6) mois, le Loyer continuera à être dû intégralement au titre du Bail. A l'issue de cette période de six (6) mois, si le Bailleur décidait la remise en état des Locaux Loués (i) le Loyer dû aux termes du Bail continuera à être dû et (ii) la remise en l'état des Locaux Loués permettant des conditions d'exploitation similaires à celles existant à la date de mise à disposition devra intervenir dans un délai maximum de deux (2) années à compter de la destruction partielle des Locaux Loués ou du sinistre rendant les Locaux Loués partiellement inutilisables.

b) Il est expressément convenu et accepté par le Preneur qu'il ne pourra pas demander la résiliation du Bail dans l'hypothèse d'une destruction partielle des Locaux Loués ou si les Locaux Loués sont rendus partiellement inutilisables à la suite d'un sinistre quelconque et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

c) Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction des Locaux Loués s'avérerait impossible dans le délai susvisé, le présent Bail se trouverait résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées à l'Article 10.9 ci-dessus étant acquis au Bailleur.

ARTICLE 14 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

14.1 Six (6) mois avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année

en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

14.2 Le Preneur devra rendre les Locaux Loués conformément à l'Etat des Lieux initial, libres de tout mobilier, en parfait état d'entretien (sans pouvoir se prévaloir de la vétusté), de propreté et de réparations et conformes aux normes alors en vigueur, y compris tous travaux réalisés par le Preneur, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués notamment lors de la prise de possession, ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir la propriété du Bailleur par voie d'accession en fin de Bail, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur aura la faculté alternative d'exiger du Preneur la remise de tout ou partie des Locaux Loués en leur configuration d'origine (avant réalisation des travaux d'aménagement du Preneur, tels que visés à l'Article 10.2.2), aux frais exclusifs du Preneur, y compris pour les aménagements qui auraient été autorisés par le Bailleur.

14.3 Six (6) mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou le départ effectif du Preneur, s'il est antérieur, le Bailleur indiquera au Preneur ceux de ses aménagements dont il exige la dépose et l'enlèvement.

Deux (2) mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou le départ effectif du Preneur, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement au constat de l'état des Locaux Loués, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations et cet enlèvement pour la date d'expiration du bail, le cas échéant sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur dont ce dernier supportera les honoraires.

14.4 Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations et les remises en état d'origine dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur, le Bailleur ferait chiffrer judiciairement le montant desdites réparations et remises en état. Compétence est en tant que de besoin attribuée au juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Nanterre pour désigner tout expert à cet effet.

En ce cas, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, de l'indemnité d'occupation prévue infra à l'Article 12.3 du Bail, calculée *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des Locaux Loués, nécessaire à la réalisation des réparations et remises en état incombant au Preneur, au-delà de l'expiration du Bail.

ARTICLE 15 - ENVIRONNEMENT

15.1 Contrôles périodiques et pollution

a) Le Preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques relatifs à la recherche des matériaux dangereux, ou des travaux complémentaires nécessaires dans l'avenir, liés aux aménagements spécifiques ou travaux réalisés par lui ou pour son compte et transmettra au Bailleur copie de chaque rapport établi dans ce cadre.

b) Le Preneur prendra toutes mesures nécessaires et respectera toutes mesures prescrites par la loi ou les règlements actuels et futurs afin de préserver les Locaux Loués et l'ensemble du site, à tout moment, de toute forme de pollution.

Si d'une façon ou d'une autre, à la suite des agissements ou l'abstention du Preneur, de ses préposés, représentants ou cocontractants, une pollution due à l'activité du Preneur se révélait, le Preneur en serait tenu responsable sans recours contre le Bailleur. Il devrait alors exécuter tous les travaux nécessaires afin de supprimer la source de pollution et d'en éliminer toutes les conséquences sur ou dans la propriété du Bailleur, ainsi que dans ou sur les propriétés voisines, de telle façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

15.2 Risques naturels, miniers et technologiques

Conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, est annexé au présent Bail (**Annexe 6**) l'état des risques naturels miniers et technologiques établi sur la base de l'arrêté Préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les Locaux Loués.

En outre, le Bailleur déclare que, depuis qu'il en est propriétaire, les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art. L 128-2 du Code des assurances).

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur.

15.3 Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L134.1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent Bail (**Annexe 10**) un diagnostic de performance énergétique.

Il est rappelé que le diagnostic de performance énergétique n'ayant que simple valeur informative, le Preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations qui y sont contenues.

Le Bailleur, qui n'est pas un technicien en ces matières, ne garantit en aucun cas le contenu et l'exactitude de ces documents, ce que le Preneur reconnaît expressément. En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours contre le Bailleur si ce document s'avérait inexact.

ARTICLE 16 - FISCALITE

Le Bailleur opte pour l'assujettissement des loyers et autres recettes locatives à la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article 260, 2° du Code général des impôts et par conséquent, les loyers sont exonérés de la contribution annuelle sur les revenus locatifs conformément à l'article 234 nonies III 2° du Code général des impôts. Néanmoins, si, pour une raison quelconque, le loyer et les autres recettes locatives venaient à être soumis à une autre taxe que la taxe sur la valeur ajoutée, le Preneur supportera le paiement ou la refacturation de la contribution annuelle sur les revenus locatifs avec toutes les conséquences qui en découlent.

ARTICLE 17 - DISPOSITIONS DIVERSES

Toutes tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent contrat ne pourront jamais être considérées comme y apportant une modification quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, le Bailleur fait élection de domicile en son siège social et le Preneur dans les Locaux Loués. Par exception, de la signature des présentes à la Date d'Effet, le Preneur fait élection de domicile en son siège social.

Pour les litiges relatifs aux présentes, les Parties donnent compétence aux juridictions du lieu de situation des Locaux Loués, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

ARTICLE 19 - FRAIS

Chacune des Parties conservera la charge de tous les frais, droits et honoraires des présentes et notamment les honoraires de ses conseils juridiques et de son commercialisateur.

Tous les frais, droits et honoraires raisonnables exposés par le Bailleur à l'occasion d'actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du Bail, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 20 - RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES

Les documents suivants constituent les annexes au présent Bail et en font partie intégrante :

ANNEXE 1 : DESCRIPTIFS ET PLANS DES LOCAUX LOUES

ANNEXE 2 : RELEVÉ GEOMETRE LEGRAND DU 12 FEVRIER 2014 ET DEFINITION DE LA SURFACE UTILE

ANNEXE 3 : MODELE DE GARANTIE BANCAIRE AUTONOME ET A PREMIERE DEMANDE

ANNEXE 4 : REGLEMENT INTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ANNEXE 5 : SERVITUDES CONVENTIONNELLES

ANNEXE 6 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

ANNEXE 7 : COORDONNEES BANCAIRES DU BAILLEUR

ANNEXE 8 : LISTE DES CHARGES COMMUNES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

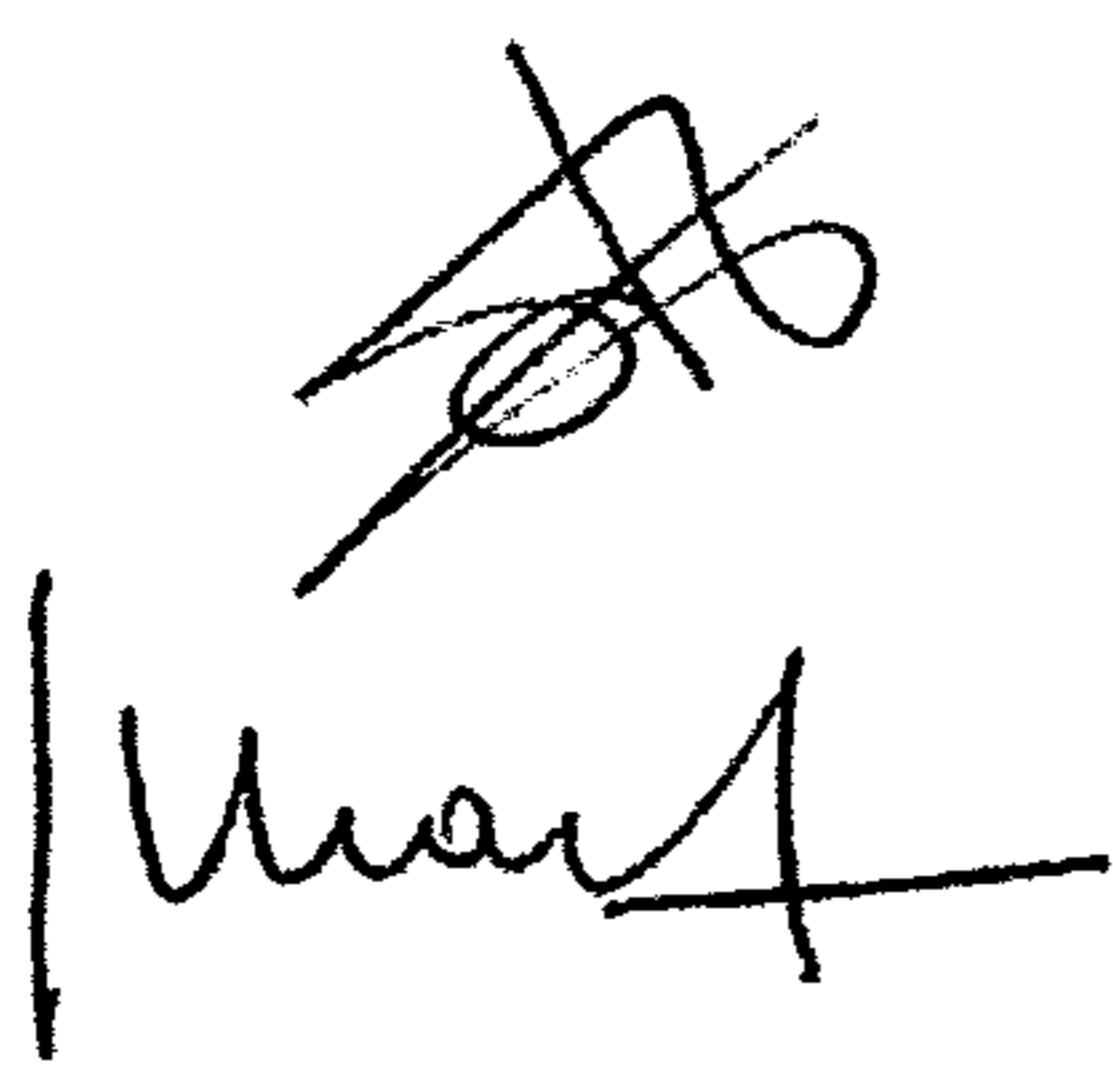
ANNEXE 9 : CAHIER DES CHARGES DES ENSEIGNES

ANNEXE 10 : DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

FAIT à Paris
Le 18 avril 2014

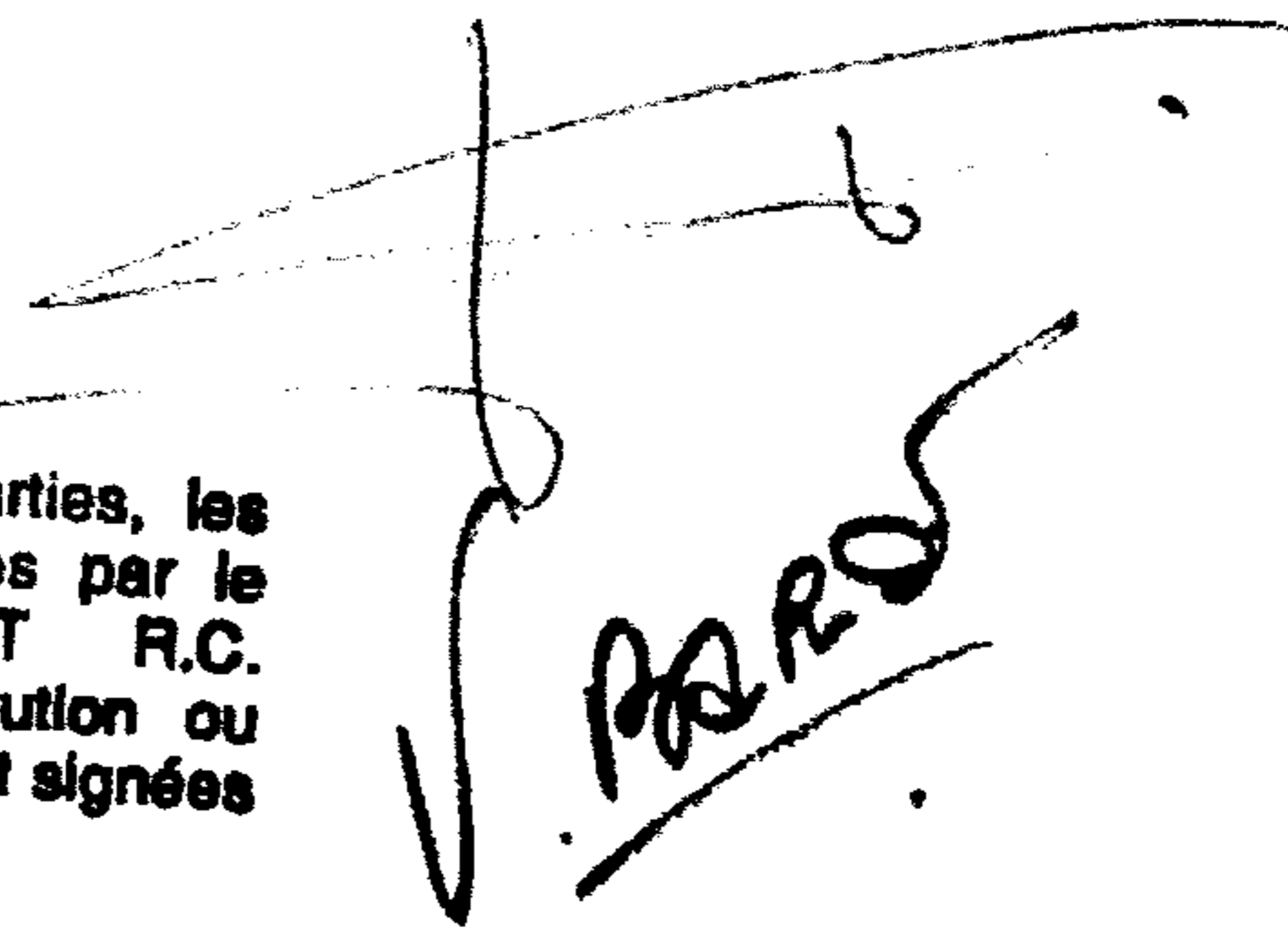
En deux (2) exemplaires originaux, dont un (1) pour chacune des Parties.

LE BAILLEUR



LE PRENEUR

En accord entre les parties, les présentes ont été reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition et sont seulement signées à la dernière page.





AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL DU 18 AVRIL 2014

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

SCI PETRA, société civile au capital de 101.000 Euros, dont le siège social est à Paris (75008), 30 avenue George V, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 539 718 122 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

représentée par Madame Méka BRUNEL, en sa qualité de gérant,

Ci-après dénommée : « **SCI PETRA** » ou le « **Bailleur** »

D'UNE PREMIÈRE PART,

ET

B.G.V., société à responsabilité limitée au capital de 5.000 Euros, dont le siège social est à Boulogne-Billancourt (92100), 66 avenue Emile Zola, ZAC Seguin Rives de Seine, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 803 140 581 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre.

représentée par Madame Valérie BARON, dûment habilitée à l'effet des présentes, en sa qualité de gérant,

Ci-après dénommée : le « **Preneur** »

D'UNE SECONDE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant désignés ci-après ensemble les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** »

LESQUELLES EXPOSENT AU PREALABLE CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé en date du 18 avril 2014 (ci-après le « **Bail** »), le Bailleur a donné à bail au Preneur les surfaces constituées du lot E0 C0 A2 et E0 C0 A3 compris dans l'ensemble immobilier « **Ardeko** » sis Boulogne Billancourt (92100), ZAC Seguin Rives de Seine, 66 avenue Emile Zola (ci-après l'« **Ensemble Immobilier** »), consistant en une surface à usage de commerces située en rez-de-chaussée du bâtiment A de l'Ensemble Immobilier.

Par suite, la prise de possession des locaux loués par le Preneur étant intervenue le 19 juin 2014, les Parties sont convenues, aux termes des présentes (ci-après l'« **Avenant** »), d'acter la prise d'effet du Bail à cette date, et ce, par modification des dispositions initialement prévues au Bail.



IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

A titre préliminaire, les Parties conviennent que l'ensemble des termes précédés d'une majuscule qui suivent ont, sauf dispositions contraires stipulées aux présentes, la même définition que celle prévue au Bail.

Les Parties conviennent de modifier et de remplacer les dispositions de l'article 5.2 du Bail par les dispositions suivantes :

*« Il est convenu entre les Parties que le présent Bail a commencé à courir à compter du 19 juin 2014 (ci-après la « **Date d'Effet** »). »*

Le présent Avenant n'emporte aucun effet novatoire. Il est expressément convenu entre les Parties que, hormis les modifications apportées au Bail par le présent Avenant susvisées, les stipulations du Bail demeurent inchangées ; chaque Partie continuant d'être tenue à ses obligations respectives aux termes dudit Bail (tel que modifié par le présent Avenant).

Chacune des Parties conservera la charge de tous les frais, droits et honoraires des présentes et notamment les honoraires de ses conseils juridiques.

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social ou domicile respectif.

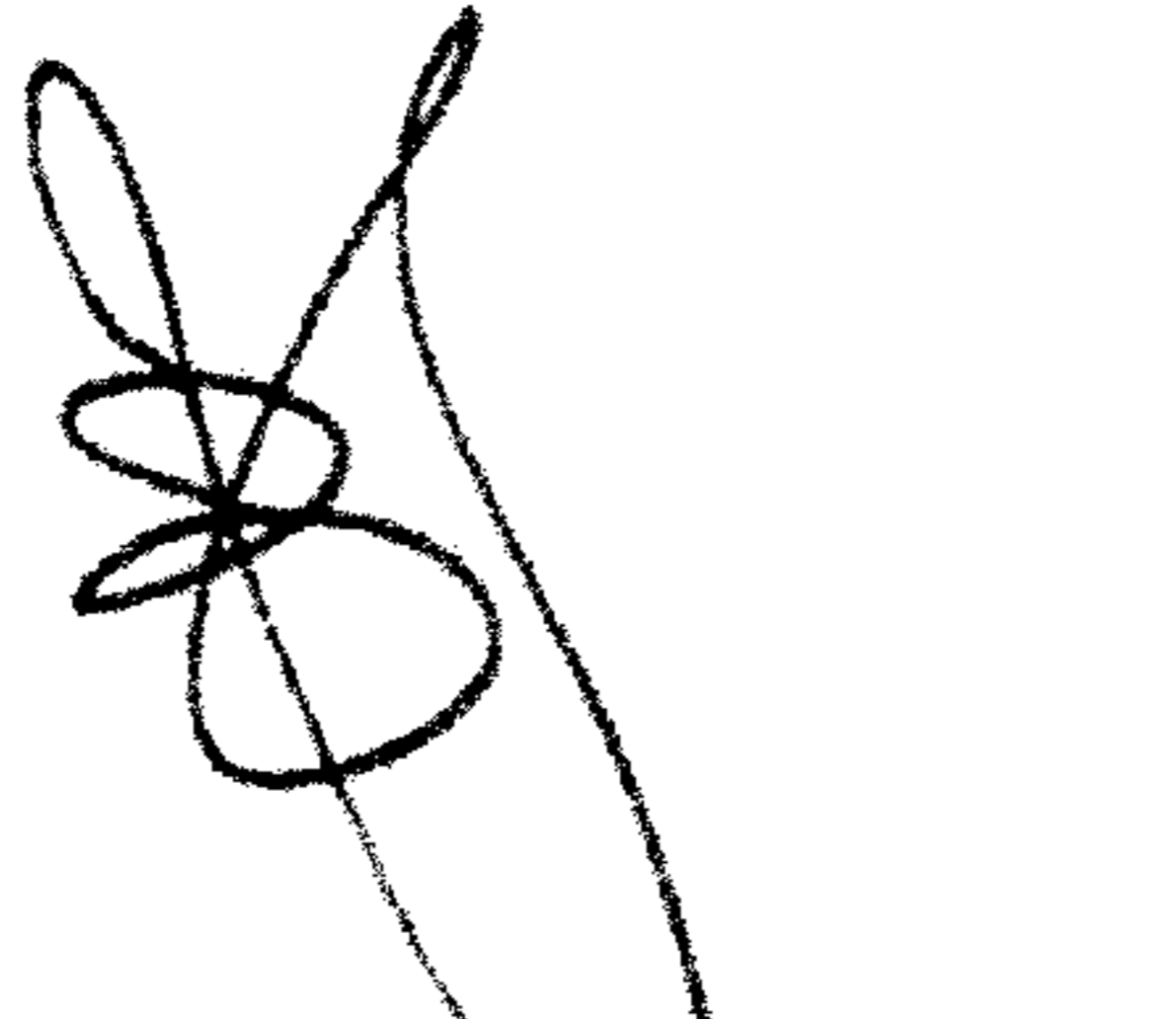
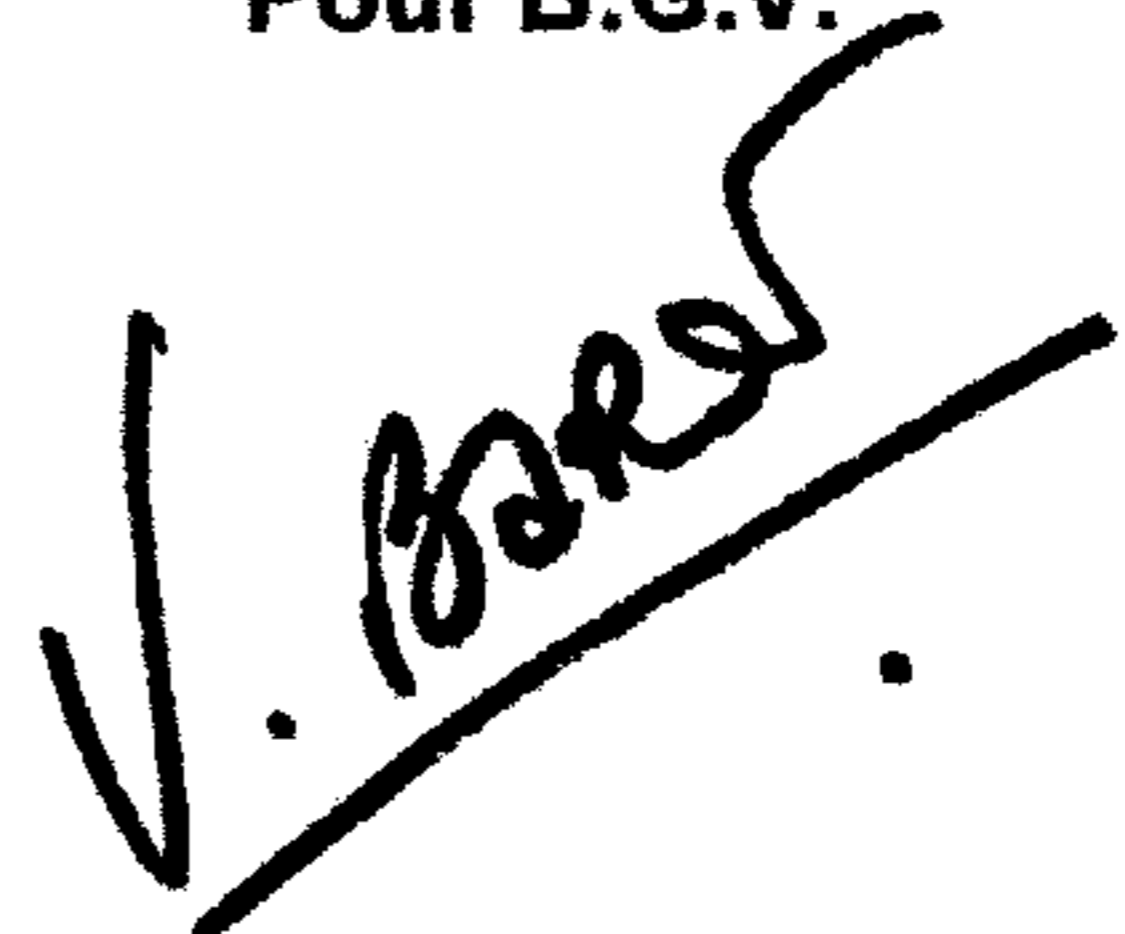
La loi applicable aux présentes est la loi française.

Les Parties conviennent que tout litige né de la validité, de l'interprétation et/ou de l'exécution des présentes sera de la compétence des Tribunaux du lieu de situation des Locaux Loués.

Fait à Paris,

Le 08 Juillet 2014,

En deux (2) exemplaires originaux, dont un (1) pour chacune des Parties.

<p>Pour SCI PETRA</p>  <p>_____ Madame Meka BRUNEL</p>	<p>Pour B.G.V.</p>  <p>_____ Madame Valérie BARON</p>
---	--