

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Me Fabrice LEMAIRE
Avocat
Pièce n°1

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société dénommée **SNC ALTA PROXIMITE**, société en nom collectif au capital de 1.000,00 €, ayant son siège social à PARIS (8ème) 8 avenue Delcassé, identifiée au SIREN sous le numéro 538 765 975, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée par Monsieur Guillaume PETIT, domicilié professionnellement à PARIS 8ème, 8 avenue Delcassé, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Ludovic CASTILLO aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 13 Juin 2017 dont l'original est demeuré annexé aux présentes.

Monsieur Ludovic CASTILLO agissant lui-même en qualité de gérant de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une décision collective unanime des associés en date du 16 mars 2015, dont une copie du procès-verbal qui en a été dressé est ci-annexée.

Ci-après désignée le « **Bailleur** »

DE PREMIERE PART,

ET

Monsieur Nasser BERRIM, né le 18 novembre 1972 à Nanterre (92), de nationalité française demeurant 64, rue Elisée Reclus à Nanterre (92000),

Et Monsieur Hadj HADJIOUI, né le 24 décembre 1971 à Maghnia (Algérie), de nationalité algérienne, demeurant 59, voie des Sculpteurs à Puteaux (92800),

Déclarant agir conjointement et solidairement au nom et pour le compte d'une société en cours de constitution, et se portant fort, promettant ratification, de l'exécution des obligations résultant du présent Bail, par la société en cours de constitution, et ce vis-à-vis du Bailleur qui l'accepte,

A cet effet, Monsieur Nasser BERRIM et Monsieur Hadj HADJIOUI s'engagent à remettre au Bailleur **au plus tard à la date de prise d'effet du bail**, un dossier complet constitué :

- D'une copie certifiée conforme des statuts enregistrés de la société constituée,
- D'un extrait K bis de la société constituée,
- Des justificatifs de la reprise des engagements pris au titre du présent Bail par la société constituée (statuts ou procès-verbal d'assemblée générale)
- D'un RIB de la société constituée.

A défaut de transmettre ce dossier au plus tard à la date de prise d'effet du Bail, le présent Bail sera réputé avoir été conclu par Monsieur Nasser BERRIM et Monsieur Hadj HADJIOUI agissant en leur nom personnel et pour leur compte ; ils en demeureront seuls titulaires.

Ci-après désignés le « **Preneur** »,

DE SECONDE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après désignés ensemble les "**Parties**" ou, individuellement, une "**Partie**".

HH BN 1

SOMMAIRE

EXPOSE PRELIMINAIRE	6
PARTIE I - STIPULATIONS PREALABLES	8
Article 1 – CONDITIONS SUSPENSIVES	8
PARTIE II.....	9
Article 2 – CONDITIONS PARTICULIERES.....	9
2.1. Bail.....	9
2.2. Désignation du Local.....	9
2.3. Surface exploitée.....	9
2.4. Destination contractuelle	9
2.5. Enseigne.....	9
Article 3 – PRISE D’EFFET DU BAIL	9
Article 4 –MISE A DISPOSITION DU LOCAL	10
Article 5 – LOYER	10
5.1. Loyer de base	10
5.2. Date d’entrée en vigueur du Loyer	10
5.3. Loyer variable	10
5.4. Indemnité d’immobilisation	10
5.5. Dépôt de garantie	10
5.6. Droit d’entrée	10
5.7. Frais et honoraires.....	11
ARTICLE 6 – AUTRES STIPULATIONS PARTICULIERES	11
6.1. Réduction temporaire du loyer de base.....	11
6.2. Franchise de charges, impôts et taxes	12
6.3. Ouverture du Local au public et maintien en état normal d’exploitation	12
6.4. Travaux d’aménagement initiaux.....	12
6.5. Solidarité cédant - cessionnaire	13
6.6. Apport du fonds de commerce - Cessions de parts	13
PARTIE III.....	14
ARTICLE 7 - DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL – MISE A DISPOSITION	14
7.1. Caractéristiques du Local	14
7.2. Travaux à réaliser par le Bailleur	14
7.3. Date mise à disposition prévisionnelle.....	14
7.4. Force majeure – Causes légitimes de suspension de délai	15
7.5. Mise à disposition	16
7.6. Etat de mise à disposition du Local	16

7.7. Surface exploitée	17
7.7.1. Calcul de la surface exploitée.....	17
7.7.2. Variation de la surface exploitée	17
7.7.3. Vérification de la surface exploitée.....	18
ARTICLE 8 – DATE DE PRISE D’EFFET DU BAIL ET DUREE	18
ARTICLE 9 – DESTINATION CONTRACTUELLE – ENSEIGNE.....	18
9.1. Destination contractuelle.....	18
9.2. Enseigne	19
ARTICLE 10 – LOYER.....	19
10.1. Fixation du loyer	19
10.1.1. Loyer de base.....	19
10.1.1.1. Montant du loyer de base	19
10.1.1.2. Actualisation du loyer de base.....	19
10.1.1.3. Indexation annuelle du loyer de base.....	19
10.1.2. Loyer variable additionnel.....	20
10.1.3. Taxe sur la valeur ajoutée	20
10.2. Loyer de renouvellement	20
10.3. Définition et contrôle du chiffre d'affaires	21
10.3.1. Définition du chiffre d'affaires	22
10.3.2. Contrôle du chiffre d'affaires.....	22
10.3.2.1. Remise des documents	22
10.3.2.2. Enregistrement des opérations.....	23
10.3.2.3. Contrôle du chiffre d'affaires.....	23
10.3.2.4. Sanctions	23
10.4. Modalités de versement des loyers	23
10.4.1. Point de départ	23
10.4.2. Modalités de règlement	23
10.4.3. Prélèvement sur compte bancaire.....	24
10.5. Imputation des règlements	24
ARTICLE 11 – INDEMNITE D’IMMOBILISATION – DEPOT DE GARANTIE.....	25
11.1. Indemnité d'immobilisation.....	25
11.2. Dépôt de garantie	25
ARTICLE 12 – CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTS AUX PARTIES COMMUNES ET/OU A USAGE COMMUN	26
12.1. Définition des parties communes et / ou à usage commun.....	26
12.2. Généralités sur les Charges et Impôts communs.....	27
12.3. Inventaire des catégories de Charges et Impôts	27
12.4. Répartition entre Bailleur et Preneur	29
12.5. Calcul de la quote-part du Preneur.....	29
12.6. Règlement des charges et Impôts communs	30
ARTICLE 13 – CHARGES, COTISATIONS ET IMPÔTS AFFERENTS AU LOCAL	31
13.1. Inventaires des catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents au local loué	31
13.2. Calcul de la quote-part d'Impôts taxes et redevances du Preneur.....	32
ARTICLE 14 – CONDITIONS D’EXPLOITATION	33

14.1. Ouverture du Local au public et maintien en état normal d'exploitation	33
14.2. Garnissement.....	33
14.3. Autorisations	33
14.4. Respect des réglementations et législations	33
14.5. Lutte contre le travail dissimulé	34
ARTICLE 15 – TRAVAUX – ENTRETIEN – RÉPARATIONS.....	34
15.1. Communication d'états récapitulatif et prévisionnel de travaux.....	34
15.2. Travaux du Preneur	35
15.2.1. Modalités générales.....	35
15.2.2. Travaux d'aménagement initiaux.....	36
15.2.3. Travaux exécutés pendant toute la durée du Bail	36
15.3. Entretien - Réparations.....	36
15.4. Accession	37
15.5. Informations.....	37
15.6. Travaux du Bailleur.....	37
ARTICLE 16 – ESTHÉTIQUE – ENSEIGNE	38
ARTICLE 17 – NANTISSEMENT – OCCUPATION – CESSION	38
17.1. Occupation – Sous-location – Location-gérance – Domiciliation	39
17.2 Cession par le Preneur.....	39
17.2.1. Cession.....	39
17.2.2. Droits de préemption	40
17.2.2.1. Droit de préemption urbain.....	40
17.2.2.2. Droit de préemption du Bailleur	40
17.2.2.3. Droit de préférence du Preneur	41
17.2.3. Apport du fonds de commerce - Cessions de parts	41
ARTICLE 18 – REGLEMENTS	42
ARTICLE 19 – NON CONCURRENCE	42
ARTICLE 20 – ENSEIGNE ET LOGO DU PRENEUR	43
ARTICLE 21 – VISITE DES LIEUX	43
ARTICLE 22 – RESTITUTION DES LIEUX.....	43
ARTICLE 23 – DEVELOPPEMENT DURABLE ET ENVIRONNEMENT.....	44
23.1. Risques naturels, miniers et technologiques majeurs	44
23.2. Sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles.....	44
23.3. Sur les secteurs d'information sur les sols	45
23.4. Performance énergétique	45
23.5. Protection de l'environnement	45
ARTICLE 24 – RESPONSABILITE ET RENONCIATION A RECOURS	45
ARTICLE 25 – ASSURANCES.....	46
25.1. Assurances souscrites par le Bailleur.....	46
25.1.1. Assurance de dommages	46

25.1.2. Remboursement des primes d'assurance	46
25.1.3. Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux	47
25.2. Assurances souscrites par le Preneur	47
25.2.1. Assurances souscrites par le Preneur pour la réalisation de ses travaux.....	47
25.2.2. Assurances souscrites par le Preneur pour l'exploitation du Local	47
ARTICLE 26 – CLAUSE RÉVOCATOIRE – PENALITES – INTERETS DE RETARD – SANCTIONS GÉNÉRALES	48
26.1. Clause résolutoire	48
26.2. Manquements aux obligations contractuelles.....	49
26.3. Intérêts et pénalités contractuels de retard.....	49
26.4. Pénalités en cas de résiliation pour faute du Preneur	49
26.5. Indemnité d'occupation	49
26.6. Autres frais	49
ARTICLE 27 – DROIT D'ENTREE.....	50
ARTICLE 28 – FRAIS ET HONORAIRES	50
ARTICLE 29 – ÉLECTION DE DOMICILE - COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE	50
29.1. Election de domicile	50
29.2. Compétence juridictionnelle.....	50
ARTICLE 30 – MODIFICATIONS – TOLÉRANCE – INDIVISIBILITÉ.....	50
ARTICLE 31 – PERSONNALITE DU PRENEUR.....	51
ARTICLE 32 – PERSONNALITE DU BAILLEUR	51
ARTICLE 33 – RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES	51

EXPOSE PRELIMINAIRE

1. DESCRIPTION DE L'OPERATION IMMOBILIERE

- 1.1 A la date de signature des présentes, le Bailleur est propriétaire de locaux commerciaux dans un ensemble immobilier dénommé "**Les Hauts de jardins**", situé sur la commune de NANTERRE (Hauts-de-Seine), Boulevard des provinces françaises, Allée de l'île de France, Allée de Normandie et Allée de Savoie, devant comprendre en son état futur d'achèvement un ensemble immobilier, composé de 129 logements répartis en 6 halls et 5 appartements duplex façon Villa dénommées SAMARA, JUMAJU, Villa MONTSOURIS, ECRINS, SALECCIA, Villas BAGATELLE, BODELIO et MAJOLAN, 152 emplacements de stationnements sur un niveau de sous-sol commun, surfaces commerciales et un service d'intérêt collectif via un pôle médical, le tout cadastré sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AF	671	Boulevard des Provinces Françaises	00ha 43a 39ca

ledit ensemble immobilier étant construit à ladite date (l'"**Ensemble Immobilier**").

Pour les besoins de cette opération de construction, l'Ensemble Immobilier a fait l'objet d'un :

➤ PERMIS DE CONSTRUIRE :

L'IMMEUBLE objet des présentes a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à la mairie de NANTERRE, le 15 mars 2013 et complétée le 6 juin 2013.

Ce permis de construire a été accordé par le maire de NANTERRE le 15 octobre 2013, sous le numéro PC 092050 13 D 0013 pour la construction d'un ensemble immobilier à usage mixte d'habitation, de commerce et d'un pôle médical au profit de la société dénommée SCCV NANTERRE PROVINCES FRANCAISES.

➤ PERMIS DE CONSTRUIRE RECTIFICATIF

L'IMMEUBLE objet des présentes a fait l'objet d'une demande de rectification de la dénomination de la société pétitionnaire du permis de construire en date du 15 octobre 2013.

Ce permis de construire rectificatif a été accordé par le maire de NANTERRE le 3 décembre 2013, sous le numéro PC 092050 13 D 00013 au profit de la société dénommée SCCV NANTERRE PROVINCES FRANCAISES LOT A3.

Ces autorisations administratives sont aujourd'hui définitives.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet :

- d'un état descriptif de division en volume, cahier des charges et statuts ASL établi aux termes d'un acte reçu par Maître Yannick LE MAGUERESSE, notaire à PARIS, le 17 juillet 2014 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de NANTERRE 1^{er} les 6 août et 14 octobre 2014, volume 2014P, numéro 4981.

- d'un modificatif à l'état descriptif de division en volume, établi aux termes d'un acte reçu par Maître Yannick LE MAGUERESSE, notaire à PARIS, le 27 avril 2015 dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la publicité foncière de NANTERRE 1^{er}

- 1.2. Le Bailleur est en particulier propriétaire au sein de l'Ensemble Immobilier des volumes 5, 9 et 10 prévus pour constituer, aux termes de l'opération de construction susvisée, le volume 10 : 2 locaux commerciaux n° 2 et 3, et le volume 9 : le bac à graisse du commerce n°2.
- 1.3. Le Preneur souhaite prendre à bail le local composé des lots n° n° 4/4B inclus dans le volume 10 pour y exercer à titre principal une activité Restauration.

1.4. Organisation juridique de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- d'un état descriptif de division en volume, cahier des charges et statuts ASL établi aux termes d'un acte reçu par Maître Yannick LE MAGUERESSE, Notaire à PARIS, le 17 juillet 2014 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de NANTERRE 1^{er} les 6 août et 14 octobre 2014, volume 2014P, numéro 4981.
- d'un modificatif à l'état descriptif de division en volume, établi aux termes d'un acte reçu par Maître Yannick LE MAGUERESSE, Notaire à PARIS, le 27 avril 2015 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de NANTERRE 1^{er}.

Une ou plusieurs associations syndicales libres (ASL) et /ou association foncière urbaine libre (AFUL) sera chargée de gérer les parties et équipements communs ou à usage commun de l'Ensemble Immobilier, selon les modalités fixées par les statuts desdites associations.

Ceci exposé, les Parties sont convenues de conclure le présent contrat de bail ci-après le "Contrat" ou le « Bail ».

2. NATURE DU CONTRAT

Le Bail est régi par les articles L.145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de Commerce, ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes.

La notion de « Bail » recouvre, aux termes des présentes, le présent Bail et ses annexes, ses éventuels renouvellements et/ou ses éventuelles prolongations, de sorte que, sauf stipulations contraires, et à l'exception du loyer, toutes les obligations contractées au titre des présentes le sont pour toute la durée du présent bail, de ses éventuels renouvellements et/ou de ses éventuelles prolongations.

Le présent contrat n'est pas un contrat de prestation de services, mais un contrat de louage de choses. Il précise les obligations du Bailleur en matière de délivrance de la chose louée et de jouissance paisible fournie au Preneur et celles du Preneur en contrepartie de l'occupation du Local.

3. TERMINOLOGIE

Dans le corps du bail, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel tous les documents annexés aux présentes, l'ensemble des Annexes formant un tout indissociable avec le présent bail,

Article(s) : désigne tout article des présentes,

Bail : désigne le présent bail et ses Annexes.

Bailleur : désigne le propriétaire des locaux objets des présentes,

Charges : a le sens qui lui est donné à l'Article 12

CPTAE : désigne le cahier des prescriptions techniques, architecturales et environnementales,

Ensemble Immobilier : désigne l'ensemble immobilier dans lequel le Local est intégré le cas échéant

Impôts : a le sens qui lui est donné à l'Article 12

Local : désigne les locaux objets du Bail,

Parties : désigne le Preneur et le Bailleur

Parties Communes : désigne les parties communes et/ou à usage commun de l'Ensemble Immobilier telles que définies à l'Article 12

Preneur : désigne le titulaire du Bail,

Surface Exploitée : désigne la surface mentionnée à l'Article 2.3 et définie à l'Article 7.7, et ce en application des dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce

4. CARACTERISTIQUES DU BAIL

4.1- Négociations préalables

Les Parties reconnaissent avoir négocié de bonne foi le Bail, chacune ayant eu le temps de consulter ses conseils et d'apprécier par elle-même la portée de ses engagements, avant de procéder à sa signature.

Le Bail emporte dès lors novation par rapport à tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet les Locaux.

4.2- Commercialité

Le Preneur reconnaît qu'il a, pour sa part, apprécié, le cas échéant avec ses conseils, le chiffre d'affaires prévisionnel qu'il pourrait réaliser dans le Local, sans que le Bailleur n'ait eu à valider une telle analyse, qui ne relève pas de son domaine.

Le Preneur, en tant que professionnel, déclare contracter aux présentes en acceptant les aléas économiques pouvant résulter des évolutions de l'économie nationale ou internationale, d'une évolution de la zone d'implantation de l'Ensemble Immobilier, et accepte d'en assumer le risque sans recours contre le Bailleur et par dérogation aux dispositions de l'article 1195 du Code civil résultant de l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Réciproquement, le Bailleur renonce aux dispositions de l'article 1195 dudit Code et assume le risque de tout changement de circonstances imprévisible à la date de signature des présentes, même rendant l'exécution du Bail excessivement onéreuse pour lui.

PARTIE I - STIPULATIONS PREALABLES

ARTICLE 1 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Néant.

PARTIE II

Les conditions ci-dessous complètent, modifient ou abrogent celles contenues dans les conditions de la Partie III du Bail pour chaque Article référencé.

En cas de contradiction entre les conditions de la Partie III et les conditions de la présente partie du Bail, ces dernières prévaudront.

Sauf si le contexte l'impose autrement, toute référence dans le Bail à un "**Article**" est une référence à un article du Bail.

Au cas où une stipulation du Bail est, ou deviendrait, illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations de l'Article concerné du Bail, ni a fortiori à la validité ou opposabilité du Bail lui-même.

ARTICLE 2 – CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Bail

Par le présent contrat, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui l'accepte, le Local plus amplement désigné à l'Article 2.2, d'ores et déjà construit (le "**Bail**").

2.2. Désignation du Local

Les locaux loués (ci-après le « **Local** ») sont constitués de la réunion des locaux n° **4 et 4B** situés dans l'Ensemble Immobilier "**Les Hauts de jardins**" sis boulevard des provinces françaises, allée de l'Ile de France, allée de Normandie et allée de Savoie, à NANTERRE (Hauts-de-Seine), au rez-de-chaussée ainsi que cela résulte des plans ci-annexés.

2.3. Surface exploitée

Surface totale : **294 m² environ**.

Le Local loué étant destiné à l'exploitation d'une activité de restauration ne nécessitant pas d'autorisation d'exploitation commerciale dans le cadre de l'Article L. 752-1 du code de commerce, le Preneur n'est pas autorisé à exercer dans le Local une activité de commerce de détail visée par cette même loi.

2.4. Destination contractuelle

Tout type de restauration, cuisine du monde, vente de plats sur place et à emporter, service traiteur et organisation de réceptions, service coffee.

2.5. Enseigne

BEST WORLD

ARTICLE 3 – PRISE D'EFFET DU BAIL

Le Bail prendra effet à la date de mise à disposition du Local au Preneur.

ARTICLE 4 – MISE A DISPOSITION DU LOCAL

La mise à disposition du Local au Preneur par le Bailleur interviendra au plus tard une semaine après la signature du Bail, dans les conditions de l'Article 7.5 du Bail.

ARTICLE 5 – LOYER

5.1. Loyer de base

Le Preneur s'engage à payer au Bailleur un loyer annuel de **75.000 € (SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS)** hors taxes et hors charges.

5.2. Date d'entrée en vigueur du Loyer

Le Bailleur consent au Preneur, à titre exceptionnel et purement personnel, une franchise totale du loyer pour une période prenant fin à la première des deux dates suivantes :

- l'ouverture au public du Local,
- l'expiration d'un délai de quatre (4) mois suivant la date de prise d'effet du Bail.

En conséquence, le Preneur sera effectivement tenu de payer le loyer à compter de la fin de cette période de franchise qui constituera la date d'entrée en vigueur du loyer.

Les charges, impôts et accessoires de quelque nature que ce soit prévus aux Articles 12 et 13 restent dus sans franchise à compter de la date de prise d'effet du Bail.

En tout état de cause ils seront dus la 1^{ère} fois prorata temporis en fonction du nombre de jours du trimestre en cours restant à courir.

5.3. Loyer variable

Le Preneur est dispensé du règlement de tout loyer variable.

En conséquence, les stipulations des Articles 10.1.2 et 10.3, le deuxième paragraphe in fine et les paragraphes suivants de l'Article 10.4.2 et, plus généralement, toutes stipulations faisant référence à un loyer variable, ne sont pas applicables au Preneur.

Toutefois, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur, à titre d'information, le chiffre d'affaires annuel réalisé dans le Local, dans les soixante (60) jours consécutifs à la fin de chaque année civile.

5.4. Indemnité d'immobilisation

L'indemnité d'immobilisation visée à l'Article 11.1 est supprimée.

5.5. Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie visé à l'Article 11.2 devra toujours correspondre à 3 mois de loyer hors taxes et devra être versé par le Preneur au Bailleur par chèque à la date de mise à disposition du Local.

5.6. Droit d'entrée

Néant.

AH

10
BN

5.7. Frais et honoraires

Néant

ARTICLE 6 – AUTRES STIPULATIONS PARTICULIERES

Les conditions particulières ci-dessous sont consenties par le Bailleur au Preneur à titre exceptionnel et « intuitu personae ».

Il est expressément convenu entre les Parties que celles-ci bénéficient exclusivement à Monsieur Nasser BERRIM et Monsieur Hadj HADJIOUI ou à la société en cours de constitution pour le compte de laquelle ils agissent conjointement, et ne sont ni cessibles ni transmissibles.

En conséquence, si Monsieur Nasser BERRIM et Monsieur Hadj HADJIOUI ou la société en cours de constitution pour le compte de laquelle ils agissent conjointement, n'était plus, de quelque manière que ce soit, l'exploitant des lieux loués, les dispositions de l'Exposé préliminaire, des Parties I, II et III du Bail reprendraient leur plein et entier effet.

6.1. Réduction temporaire du loyer de base

A titre exceptionnel et personnel et par dérogation aux stipulations de l'Article 5.1., le montant annuel du loyer de base stipulé à l'Article 5.1., dûment indexé, sera réduit de :

- **30.000 € HT/HC/AN** (TRENTE MILLE EUROS HORS TAXES, HORS CHARGES PAR AN) pendant une période de 12 mois à compter de la date d'entrée en vigueur du loyer,
- **20.000 € HT/HC/AN** (VINGT MILLE EUROS HORS TAXES, HORS CHARGES PAR AN) pendant une période de 12 mois à compter du 1^{er} anniversaire de la date d'entrée en vigueur du loyer,
- **10.000 € HT/HC/AN** (DIX MILLE EUROS HORS TAXES, HORS CHARGES PAR AN) pendant une période de 12 mois à compter du 2^{ème} anniversaire de la date d'entrée en vigueur du loyer.

Ces montants de réduction seront imputés par quarts sur chaque appel trimestriel de loyer de base sur les périodes considérées.

Le loyer de base stipulé à l'Article 5.1., dûment indexé dans les conditions du Bail sera dû, conformément aux dispositions contractuelles sans imputation d'aucune réduction, à compter du 3^{ème} anniversaire de la date d'entrée en vigueur du loyer.

Pendant la période de réduction du loyer de base, toutes les clauses et conditions du présent Bail produiront leur plein et entier effet en ce compris la clause d'indexation.

En cas de résiliation du Bail dans les conditions de l'Article 26 ou plus généralement par faute du Preneur : ce dernier devra rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au présent Bail, la totalité de la réduction calculée de la date de fin de la franchise susvisée jusqu'à la date effective du départ du Preneur.

En cas de cession de fonds de commerce pendant les trois premières années du Bail : rembourser au Bailleur, préalablement à la cession et en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la réduction, calculée de la date de fin de la franchise susvisée jusqu'à la date effective de la cession (le paiement constituant un préalable à la cession) ; le loyer de base étant dû en totalité par le cessionnaire à compter de la date effective de la cession sans qu'aucune réduction ne soit applicable.

6.2. Franchise de charges, impôts et taxes

Par dérogation aux dispositions du 5^{ème} alinéa de l'Article 12.6, le Bailleur consent au Preneur, à titre exceptionnel et purement personnel, une franchise totale de charges, impôts et taxes pour une période prenant fin à la première des deux dates suivantes :

- l'ouverture au public du Local,
- l'expiration d'un délai de quatre (4) mois suivant la date de prise d'effet du Bail.

En conséquence le Preneur sera tenu de payer les charges, impôts et taxes à compter de la fin de cette période de franchise.

En tout état de cause, ils seront dus la 1^{ère} fois prorata temporis en fonction du nombre de jours du trimestre en cours restant à courir.

6.3. Ouverture du Local au public et maintien en état normal d'exploitation

Les dispositions du 1^{er} point de l'Article 14.1 sont annulées et remplacées par ce qui suit :

- «
- *Ouvrir impérativement son Local au public, à l'achèvement de ses travaux d'aménagement et en tout état de cause au plus tard **quatre (4) mois** après la Date de Prise d'Effet du Bail, pendant les douze (12) mois de l'année sans fermeture annuelle, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires* ».

6.4. Travaux d'aménagement initiaux

Les stipulations de l'Article 15.2.2 sont annulées et remplacées par ce qui suit :

« Le Preneur devra effectuer ses travaux d'aménagement dans un délai de **quatre (4) mois** à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Preneur Dans ce cadre, le Bailleur s'engage à participer financièrement à la réalisation des vitrines du Local à hauteur d'un montant maximum de **35.000 € (TRENTE-CINQ MILLE EUROS)**, hors champ d'application de la TVA.

Preneur Cette somme sera réglée par le Bailleur aux échéances suivantes :

- **50 %** à la date de livraison du Local, sur présentation de devis ;
- **50 %** à la date d'ouverture au public du Local sur production d'un appel de fonds émis par le Preneur accompagné des devis, factures et justificatifs des paiements effectués aux entreprises mandatées pour la réalisation desdits travaux.

Bailleur Si le coût définitif de ces travaux était inférieur au plafond de 35.000 euros, la participation du Bailleur serait ajustée sur le coût réel.

A défaut de production de l'appel de fonds et des justificatifs de paiement effectués aux entreprises mandatées pour la réalisation des travaux, dans un délai de deux mois à compter de la date d'ouverture du Local au public, le Preneur ne pourra plus réclamer au Bailleur de sommes au titre de la participation prévue ci-dessus.

Il est précisé que l'entretien et le renouvellement de ces aménagements financés par le Bailleur demeureront à la charge du Preneur pendant toute la durée du Bail.

Le règlement par le Bailleur n'emportera pas pour celui-ci reconnaissance de la responsabilité des travaux, de leur direction et de leur coordination et la souscription des polices d'assurance obligatoires de travaux ; toutes ces obligations étant supportées par le Preneur qui s'y engage expressément.

Enfin, dans l'hypothèse où le Preneur quitterait les lieux avant l'échéance contractuelle du Bail, ce dernier devra rembourser au Bailleur une somme correspondant à 1/10^{ème} de la somme versée par le Bailleur au titre de sa participation aux travaux, par année restant à courir, jusqu'à la date d'expiration contractuelle du Bail. »

6.5. Solidarité cédant - cessionnaire

Les stipulations du 7^{ème} alinéa de l'Article 17.2.1 sont annulées et remplacées par ce qui suit :

« Le cédant restera garant et solidaire de son cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, charges et accessoires et l'exécution de toutes les clauses du Bail, pendant une durée de trois ans, à compter de la prise d'effet de la cession. »

6.6. Apport du fonds de commerce - Cessions de parts

Les stipulations de l'Article 17.2.3 sont purement et simplement annulées.

PARTIE III

LE PRESENT BAIL EST EN OUTRE CONSENTI ET ACCEPTE SOUS LES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS CI-APRES STIPULEES

ARTICLE 7 - DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL – MISE A DISPOSITION

7.1. Caractéristiques du Local

Les biens et droits immobiliers donnés à bail par le Bailleur au Preneur en application du Bail sont décrits dans le Cahier des prescriptions techniques et architecturales et ses annexes figurant en Annexe 3 au Bail (le "**Cahier des prescriptions**") et comprennent, des Plans figurant en Annexe 2 au Bail (les "**Plans**").

Il est en tant que de besoin précisé que, compte tenu de l'économie générale de l'opération objet du contrat et des stipulations spécifiques du Bail relatives à l'évolution possible des Plans et/ou du cahier des prescriptions pendant la phase de construction (et ce en particulier en application des stipulations de l'Article 7.2), la surface susvisée pourra évoluer dans les conditions stipulées aux termes du Bail.

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, le Local dont les caractéristiques sont décrites à l'Article 2.2.

Le Local objet du présent bail est indivisible dans la commune intention des Parties.

7.2. Travaux à réaliser par le Bailleur

Le Bailleur s'oblige à réaliser le Local, dans les délais ci-après visés, conformément aux Plans et à la Notice Descriptive et suivant le Cahier des Charges Techniques figurant en Annexe 4 au Contrat (le "**Cahier des Charges Techniques**").

Le Preneur déclare approuver les Plans, la Notice Descriptive et le Cahier des Charges Techniques, lesquels sont susceptibles d'être modifiés jusqu'à la date de mise à disposition effective du Local par le Bailleur au Preneur, afin de tenir compte des impératifs administratifs et des contraintes techniques imposées par les évolutions administratives, pour autant que ces modifications :

- (i) ne portent pas atteinte à la fonctionnalité du Local,
- (ii) ne dénaturent pas le projet initial, ni ne modifient la destination et les caractéristiques essentielles du Local,
- (iii) n'apportent pas de modification à la consistance du Local, à sa localisation et aux conditions de sa desserte.

Le Preneur sera régulièrement informé de ces modifications au fur et à mesure du chantier.

Dans le cas où le Bailleur souhaiterait apporter aux Plans et Notice Descriptive des modifications autres que celles mentionnées ci-dessus, lesdites modifications devront être préalablement acceptées par le Preneur.

7.3. Date mise à disposition prévisionnelle

La date de mise à disposition prévisionnelle du Local est stipulée à l'Article 4.

7.4. Force majeure – Causes légitimes de suspension de délai

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais tels que définis ci-dessous, la date de mise à disposition prévisionnelle stipulée à l'article 4 serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré serait intervenu.

Seront considérées comme des causes légitimes de suspension des délais :

- (iv) les journées d'intempéries prises en compte par la caisse des congés payés du bâtiment et des travaux publics, pendant lesquelles le travail a été réellement arrêté conformément à la loi n° 46-2219 du 21 octobre 1946, et à ses modificatifs éventuels (article L. 731-1 à 731-13 du Code du travail). Peuvent en outre être comptées comme journées d'intempéries celles pour lesquelles une impossibilité technique à poursuivre les travaux a été constatée par le maître d'œuvre,
- (v) la grève, à caractère régional ou national, qu'elle soit générale, particulière aux industries du bâtiment, à ses industries annexes et aux professions dont l'activité dépend de celles-ci, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier ou à leurs fournisseurs, ou concernant des activités industrielles en relation avec les constructions en cause,
- (vi) le dépôt du bilan, le redressement judiciaire, la liquidation des biens ou la disparition de l'une des ou de l'une des entreprises ou effectuant les travaux de gros œuvre (maçonnerie, plomberie, chauffage et électricité), participant aux travaux ou d'un fournisseur,
- (vii) la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprises défailtantes ,
- (viii) les retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- (ix) les injonctions administratives (y compris celles des services archéologiques ou de la direction du patrimoine du ministère de la culture en raison de la présence de vestiges archéologiques sur les biens immobiliers servant d'assiette à l'opération immobilière) ou judiciaires ou d'un expert commis de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux,
- (x) les accidents de chantier ayant entraîné la paralysie du chantier,
- (xi) les troubles résultant d'hostilités, révolutions, actes de terrorisme, cataclysmes naturels ou accidents de chantier, incendies ou inondations, ou mesures de sécurité destinées à les prévenir,
- (xii) une difficulté d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux, lorsque ces difficultés proviennent d'un désordre du marché à l'échelle internationale, nationale ou régionale,
- (xiii) les travaux de fouilles archéologiques,
- (xiv) les travaux de dépollution et de déminage,
- (xv) les retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. – G.D.F. – G.R.D.F. – La Poste, France Telecom et autres compagnies de télécoms et fournisseurs d'accès numériques, compagnie des eaux...) ou aux prestataires publics (Ville, département...) dans le cadre de l'aménagement des espaces publiques et des accès de voiries et de la fourniture des fluides,

- (xvi) les empêchements de force majeure, les jours fériés ou chômés inhabituels, et d'une manière générale, les causes et difficultés ne pouvant être imputées à la faute du Bailleur.

7.5. Mise à disposition

Au plus tard un (1) mois avant la date prévisionnelle de mise à disposition, le Bailleur convoquera, par lettre recommandée avec avis de réception, le Preneur à une réunion de mise à disposition du Local au cours de laquelle il sera dressé un procès-verbal de mise à disposition, qui vaudra mise à disposition du Local au Preneur et, en conséquence, prise d'effet du Bail. S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais tels que définis à l'Article 7.4, la réunion de mise à disposition du Local serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré serait intervenu.

La date prévisionnelle de mise à disposition énoncée à l'Article 4 est purement indicative et ne revêt aucun caractère contractuel. Le non-respect de cette date n'engagera pas la responsabilité du Bailleur, que ce soit sur le fondement de l'article 1231-1 du Code civil ou sur le fondement de l'article 1240 du Code civil, ainsi que le reconnaît expressément le Preneur.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, en vue d'une nouvelle tentative de mise à disposition qui se tiendra dans un délai de dix (10) jours maximum après la date initialement prévue.

En cas de seconde absence du Preneur, le Bailleur dressera un nouveau procès-verbal d'absence, qu'il pourra considérer soit comme un procès-verbal de mise à disposition, soit comme un procès-verbal de carence. A cet effet, le Bailleur devra notifier sa décision au Preneur dans les 15 jours de l'établissement dudit procès-verbal.

Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de mise à disposition, le Bail prendra effet automatiquement au jour de l'établissement de ce procès-verbal de mise à disposition.

Si le Bailleur décide d'établir un procès-verbal de carence le Contrat sera automatiquement et immédiatement résilié de plein droit et le Bail ne prendra pas effet, ce que le Preneur accepte expressément. Le Bailleur pourra alors immédiatement disposer du Local.

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme correspondant à trois (3) années de loyer de base actualisé. Par ailleurs l'indemnité d'immobilisation ainsi que toutes les sommes déjà versées par le Preneur resteront acquises au Bailleur à titre de premier dédommagement, outre tous autres dommages et intérêts dont le Bailleur pourrait justifier. Les sommes versées au mandataire du Bailleur lui resteront de même acquises.

7.6. Etat de mise à disposition du Local

Le Local qui sera livré au Preneur sera constitué par une coque livrée au Preneur, « brute de gros œuvre, fluides en attente », conformément au Cahier des Charges Techniques.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance du Bailleur est pleinement remplie par la livraison du Local au Preneur dans les conditions ci-dessus. Dès lors, et dans la mesure où le Local sera conforme aux prescriptions ci-dessus, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur, lors de la prise de possession comme pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, aucuns travaux de quelque nature que ce soit, ni réfection, ni remise en état, ni adjonction d'équipements supplémentaires, ni travaux de mise en conformité à la réglementation, sauf ce qui est dit à l'Article 15.6.

La mise à disposition du Local ne pourra être refusée par le Preneur que dans l'hypothèse où les réserves formulées correspondent à des erreurs ou des défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils l'empêcheraient d'entreprendre ses travaux d'aménagement.

Dans ce cas le Preneur ne prendra possession du Local et la mise à disposition interviendra que lorsque le Bailleur aura remédié à ces erreurs ou défauts, ce qui sera constaté par un procès-verbal de levée de réserves établi contradictoirement entre les Parties, selon les mêmes modalités que l'établissement du procès-verbal de prise de possession/mise à disposition.

Les imperfections reconnues mais ne justifiant pas un tel refus de rentrer dans les lieux ne retarderont pas la prise de la mise à disposition. Elles devront toutefois être supprimées ou suffisamment atténuées par des travaux de reprise effectués dans les meilleurs délais.

Dans ce cadre, le Preneur s'engage, en assurant si nécessaire la relation avec ses propres entreprises, à faciliter l'accès des locaux sur simple demande des intéressés, aux représentants du Bailleur, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux, pour lever les réserves, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles.

A défaut d'accord entre les Parties sur la nature des réserves formulées, la nécessité et l'importance des travaux à réaliser, elles conviennent de désigner, d'un commun accord ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de grande instance de Paris statuant en référé à la requête de la Partie la plus diligente, un Expert qui indiquera si les réserves formulées par le Preneur justifient ou non un refus de rentrer dans le Local et dans l'affirmative prescrira la réalisation de travaux supplémentaires nécessaires au démarrage des travaux d'aménagement du Local par le Preneur.

L'Expert désigné agira en qualité de mandataire commun et devra statuer dans un délai de quinze (15) jours suivant sa désignation. La décision de l'Expert ne sera pas susceptible de recours.

Si l'Expert conclut que les réserves formulées ne justifient pas un refus de rentrer dans les lieux, la date indiquée dans la convocation au rendez-vous de livraison sera réputée être la date de mise à disposition du Local. Les frais résultant de la désignation et de l'intervention de l'Expert seront alors à la charge du Preneur.

Dans le cas contraire, le Bailleur procédera aux travaux supplémentaires nécessaires au démarrage des travaux du Preneur, prescrits par l'Expert, dans les meilleurs délais et convoquera à nouveau le Preneur par lettre recommandée à une réunion de mise à disposition, moyennant un préavis de huit (8) jours. Les frais résultant de la désignation et de l'intervention de l'Expert seront alors à la charge du Bailleur.

Lors de la prise de possession du Local, sera dressé un état des lieux conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. Cet état des lieux ne pouvant être annexé au Contrat lors de sa signature compte tenu de la nature du Bail, il sera réputé y être annexé à compter de son établissement et, en conséquence, en faire partie intégrante.

7.7. Surface exploitée

7.7.1. Calcul de la surface exploitée

La superficie totale exploitée, mentionnée à l'Article 2.3, éventuellement modifiée en application des dispositions de l'article 7.7.2, désigne la Surface de Plancher telle que définie par l'ancien article R. 112.2 du Code de l'urbanisme.

7.7.2. Variation de la surface exploitée

La surface donnée à Bail du Local mentionnée à l'Article 3 pourra varier dans la limite de trois pour cent (3%) en plus ou en moins et le Bailleur précisera, en cas de modification au regard de la surface indiquée à l'article 2.3 au Preneur, au plus tard lors de la mise à disposition, la surface réelle qui remplacera alors celle indiquée à l'article 2.3. Dès à présent, le Preneur accepte les conséquences de cette variation possible, sans que celle-ci ne puisse avoir une incidence sur le loyer du Bail.

Dans l'hypothèse où la surface réelle du Local serait supérieure ou inférieure de plus de trois pour cent (3%) à la surface exploitée indiquée à l'Article 2.3, il sera procédé à un ajustement du loyer de base en plus ou en moins strictement proportionnel à la surface.

7.7.3. Vérification de la surface exploitée

En cas de contestation par le Preneur, une vérification contradictoire de la surface réelle du Local pourra avoir lieu avec le concours du géomètre expert du Bailleur et celui du Preneur.

Cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée et réalisée dans le mois de la livraison de la coque.

Dans tous les cas la décision qui sera rendue sera définitive et sans recours.

Tous les frais correspondants seront intégralement à la charge du Preneur si la différence de surface n'excède pas trois pour cent (3%) de la surface exploitée totale ; si la différence de surface excède trois pour cent (3%) de la surface exploitée totale, ces frais seront intégralement à la charge du Bailleur.

ARTICLE 8 – DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL ET DUREE

8.1. Le Bail est conclu pour une durée de dix années, courant à compter de la prise d'effet du Bail figurant à l'Article 3.

8.2. Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce, le Preneur renonce expressément par les présentes à recourir à la faculté de résiliation du Bail à l'expiration de sa première échéance triennale.

Le Preneur aura en conséquence la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du bail, à l'exception de la première, et en fin de Bail, à charge pour lui d'en informer le Bailleur dans les formes prévues par la loi et au moins un an avant l'échéance.

Le Bailleur conserve quant à lui la faculté de donner congé dans les termes de la loi.

8.3. Les éventuels renouvellements successifs du bail, si les Parties n'ont pas renoncé au renouvellement et si les conditions légales sont remplies, interviendront à nouveau pour une période de dix ans.

8.4. Si le Bailleur est titulaire d'un contrat de bail à construction, d'un contrat de bail emphytéotique ou d'un contrat de crédit-bail, lequel pourrait le cas échéant intervenir en cours de bail, le Bail ne pourra avoir une durée supérieure à la durée de ces contrats et prendra fin avec eux ce que le Preneur reconnaît expressément. Par ailleurs le Preneur reconnaît qu'il ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur à construction, du bailleur emphytéotique ou du crédit bailleur, le Preneur se devant alors de libérer le Local.

ARTICLE 9 – DESTINATION CONTRACTUELLE – ENSEIGNE

9.1. Destination contractuelle

Le Preneur ne pourra exercer dans le Local que les activités limitativement énumérées à l'Article 2.4

Il est expressément convenu que le Preneur devra exercer de manière permanente dans le Local la totalité des activités énumérées, celles-ci constituant un tout indivisible.

Si l'exercice d'activités accessoires est autorisé, celles-ci ne pourront excéder en totalité, plus de 15% du chiffre d'affaires global réalisé par le preneur dans le Local.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra prendre toutes dispositions pour procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activité, de manière à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles requis dans les conditions prévues par l'Article 10.3.2.3.

9.2. Enseigne

Le Preneur s'engage à maintenir l'enseigne visée à l'Article 2.5.

Cependant, le Preneur pourra la modifier avec l'autorisation expresse et préalable du Bailleur, laquelle ne sera pas refusée s'il s'agit d'une enseigne d'égale notoriété et regroupant des produits de gamme au moins équivalente à l'enseigne initiale, la clause de destination demeurant inchangée.

ARTICLE 10 – LOYER

10.1 Fixation du loyer

Le loyer comportera une double composante, l'une déterminée dite « loyer de base », l'autre variable dite « loyer variable additionnel ».

10.1.1. Loyer de base

10.1.1.1. Montant du loyer de base

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler un loyer de base forfaitaire et global, correspondant à la valeur locative du Local.

Le montant annuel de ce loyer est défini à l'Article 5.1.

Le Preneur reconnaît ici expressément que la totalité de la surface donnée à Bail constituera une surface nécessaire à son exploitation commerciale et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de loyer sans correctif de quelque nature que ce soit et sans pondération.

10.1.1.2. Actualisation du loyer de base

Le loyer de base sera définitivement déterminé, par actualisation, laquelle sera effectuée de plein droit sans aucune formalité ni demande à la date de prise d'effet du bail.

L'actualisation se fera en fonction de la variation de l'index national du bâtiment « tous corps d'état » (symbole BT 01), l'index de référence étant celui indiqué à l'Article 5.1 et l'index de comparaison étant le dernier indice paru à la date de prise d'effet du bail.

10.1.1.3. Indexation annuelle du loyer de base

10.1.1.3.1. Principe

Le loyer de base actualisé sera ensuite indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, chaque année à la date anniversaire de la date d'entrée en vigueur du loyer, puis à la date de prise d'effet de chaque éventuel renouvellement du Bail en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE (base 100 : 1^{er} trimestre 2008), indice que les Parties choisissent d'un commun accord.

Le simple fait pour le Bailleur de n'avoir pas effectué l'indexation du loyer ne vaudra pas renonciation de sa part à cette indexation.

10.1.1.3.2. Indices de référence et de comparaison

Le taux de variation indiciaire sera calculé en utilisant :

a) Comme indice de référence :

- pour la première indexation : le dernier indice national INSEE des loyers commerciaux publié à la date d'entrée en vigueur du loyer, puis à la date de prise d'effet de chaque éventuel renouvellement,
- pour les indexations ultérieures : l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation comme indice de comparaison,

b) Comme indice de comparaison :

pour la première indexation et les indexations ultérieures : l'indice national INSEE des loyers commerciaux du même trimestre de l'année suivante, de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

10.1.1.3.3. Disparition ou non application de l'indice

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice de remplacement ou, à défaut, l'indice le plus voisin déterminé par accord amiable ou en cas d'incertitude, par un expert mandataire commun des Parties, désigné d'un commun accord entre elles ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de Paris saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ, ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Si la clause d'indexation ne pouvait recevoir application pour quelque cause que ce soit, y compris en cas de retard dans la publication des indices, le Bailleur pourra procéder à des facturations provisoires sur la base du dernier loyer de base indexé.

Dès publication des indices utiles ou adoption d'un nouvel indice, le Bailleur procédera à la régularisation des facturations et le Preneur réglera l'éventuel solde dû.

10.1.2. Loyer variable additionnel

Le Preneur réglera en outre un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive éventuelle entre le montant résultant d'un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes tel que défini à l'Article 10 réalisé par le Preneur pendant la période considérée et le loyer de base prévu à l'Article 10.

Ce pourcentage est défini à l'Article 5.3.

10.1.3. Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer et ses accessoires s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée.

Le Bailleur ayant exercé l'option prévue par l'article 260, 2° du Code général des impôts, le Preneur s'engage par conséquent à acquitter entre les mains du Bailleur en sus du loyer et de ses accessoires, tout montant de taxe sur la valeur ajoutée qui sera dû à l'occasion du Bail.

Si pour une raison quelconque, le Bail venait à être légalement assujéti à la contribution sur les revenus locatifs ou toute autre taxe, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

10.2. Loyer de renouvellement

10.2.1.- Le principe :

Le loyer de base du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative telle que définie ci-après, et ce indépendamment de la durée du bail renouvelé.

Les Parties reconnaissent que les dispositions de l'article L. 145-34 modifié par la loi 2014-626 du 18 juin 2014 ne trouvent pas à s'appliquer. C'est donc en tant que de besoin que le Preneur renonce au bénéfice de ces dispositions.

10.2.2- Pour la fixation du loyer de base de renouvellement :

Les Parties déclarent se soumettre volontairement, en cas de litige, à la procédure définie par le code de commerce et attribuer compétence au Juge des loyers commerciaux, à l'effet de fixer le loyer de base de renouvellement par référence à la valeur locative en prenant en considération les caractéristiques du Local considéré et la destination des lieux.

10.2.3 Éléments à prendre en considération pour la fixation de la valeur locative

Il est expressément convenu entre les Parties que la valeur locative sera déterminée, à la date d'effet du renouvellement, en prenant en compte les éléments d'appréciation suivants :

- Il sera pris en considération comme loyers de référence, les loyers fixés à la valeur de marché, à savoir :
 - ayant été librement conclus dans le cadre de la prise à bail de nouveaux locaux ou renouvelés à l'amiable au cours de l'année du renouvellement du Bail et des deux années précédentes sauf à actualiser les valeurs plus anciennes retenues, et en en aucun cas fixés judiciairement,
 - correspondant de préférence au même secteur d'activité, ainsi qu'à des surfaces sensiblement comparables, présentant les mêmes caractéristiques que celles du Local, le même prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technologique, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces.
- Lesdits loyers feront par ailleurs l'objet d'éventuels ajustements comme il est dit aux articles R. 145-3, R. 145 -5 et R. 145-8 du Code de commerce ou de tout autre texte qui leur serait substitué, étant précisé qu'il ne sera pas procédé à abattement du fait de l'existence d'une clause de loyer variable si les baux des locataires de références comportent également une telle clause.
- Tant pour la détermination des loyers de référence que pour la détermination du loyer de base de renouvellement, sera prise en considération la surface exploitée des autres locaux et /ou du Local sans qu'aucune pondération ne soit pratiquée.

Si des dispositions législatives ou réglementaires s'imposaient aux Parties, lors du renouvellement du bail et avaient pour effet de ne plus permettre la refacturation au Preneur de certaines charges et taxes précédemment payées par le Preneur ou remboursées par lui au Bailleur, il en serait tenu compte dans l'appréciation de la valeur locative qui sera affectée d'une augmentation équivalente à l'avantage ainsi obtenu nouvellement par le Preneur.

Il est expressément convenu entre les Parties :

- que le Bail se renouvellera par ailleurs aux clauses et conditions du bail expiré, notamment pour ce qui concerne la clause de loyer variable.
- En tant que de besoin, il est rappelé que les Parties bénéficient du droit d'option prévu à l'article L.145.57 du Code de Commerce.
- En cas de fixation du loyer de base de renouvellement à dire d'expert, le droit d'option des Parties pourra être exercé dans le mois de l'envoi par l'expert aux Parties de son avis.

10.3. Définition et contrôle du chiffre d'affaires

10.3.1. Définition du chiffre d'affaires

Par chiffre d'affaires hors taxes, il faut entendre :

- le montant total hors taxes de toutes les recettes résultant des ventes ou services et d'activités quelconques, au comptant ou à crédit (à compter du moment où le crédit aura été accordé et quel que soit le sort de l'encaissement), escomptes déduits, réalisées par le Preneur, dans le cadre de toutes activités professionnelles ou avec son autorisation dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque du Local, y compris les ventes et services à l'exportation,
- le montant total hors taxes générées par les ventes ou services et activités quelconques, résultant de commandes passées, par quelques moyens que ce soit (notamment, par lettres, télégrammes, téléphone, télécopies, Internet, courrier électronique, multimédia,) et par qui ce soit, (i) soit à partir d'une partie quelconque du Local et livrées dans le Local, (ii) soit à partir d'une partie quelconque du Local et livrées hors du Local, (iii) soit hors du Local et livrées dans le Local, en ce compris les rétrocessions entre sociétés du même Groupe.

Si le Preneur exploite plusieurs établissements, il devra tenir une comptabilité analytique portant sur l'exploitation dans le Local.

La comptabilité du Preneur devra par ailleurs être ventilée par branche d'activité, pour permettre le cas échéant un contrôle du respect des stipulations de l'Article 10.1.

En cas de cession de fonds de commerce, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer dû par le cessionnaire dans les conditions exposées ci-dessus, sera celui qui aura été réalisé par le cédant dans les lieux loués au cours de l'année civile précédent celle pendant laquelle sera intervenue la cession et ce, jusqu'à ce que le cessionnaire ait réalisé une année civile complète d'exploitation effective.

10.3.2. Contrôle du chiffre d'affaires

10.3.2.1. Remise des documents

Le Preneur remettra au Bailleur ou son mandataire :

- a) dans les cinq (5) jours consécutifs à la fin de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises réalisé pendant le mois échu.
- b) dans les soixante (60) jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, comportant le relevé du chiffre d'affaires total hors taxes et toutes taxes comprises de l'année écoulée ainsi que le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'administration fiscale et au Régime Social des Indépendants.

Tous les documents ci-dessus visés devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le Preneur de remettre au Bailleur dans les délais, les déclarations visées aux points a) et b) ci-dessus, entraînera de plein droit, passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de deux cents euros (200 €) hors taxes par jour de retard en compensation de la perturbation provoquée par cette carence, dans les services du Bailleur. Ce montant sera actualisé lors de sa prise d'effet en lui appliquant la variation de l'indice ILC et en prenant en compte d'une part le dernier indice publié au jour de la prise d'effet du Bail, et d'autre part le dernier indice publié au jour de la prise d'effet de ladite pénalité.

10.3.2.2. Enregistrement des opérations

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires, le Preneur devra utiliser un procédé électronique de comptabilisation de ses opérations et devra pouvoir en justifier à tout moment sur simple demande du Bailleur.

10.3.2.3. Contrôle du chiffre d'affaires

Le Preneur tiendra des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui ou par toute personne autorisée par lui - sans préjuger dans ce cas de la licéité de l'occupation -, sur, dans ou à partir du Local.

Le Bailleur aura le droit de faire procéder, dans le Local et par tout organisme comptable de son choix, dans les cinq ans suivant la présentation d'un état mensuel ou annuel, à un contrôle de ces livres et documents tenus par le Preneur et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé sur, dans et à partir du Local.

10.3.2.4. Sanctions

Si le Preneur ne met pas à la disposition de l'organisme comptable mandaté par le Bailleur les livres et documents visés à l'Article 10.3.2.3, et sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, il devra régler à ce dernier une indemnité de cinq cents euros (500 €) par jour de retard à titre de pénalité forfaitaire et irréductible, qui commencera à courir passé le délai de huit (8) jours de l'envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception. Le montant susvisé sera indexé, dans les mêmes conditions que le loyer de base.

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant le chiffre d'affaires déclaré d'au moins deux pour cent (2%), les frais de contrôle comptable seront supportés par le Preneur.

Par ailleurs, et ce sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, le Preneur devra régler au Bailleur, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un montant égal à trois (3) mois du loyer de base contractuellement dû, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

10.4. Modalités de versement des loyers

10.4.1. Point de départ

Le loyer sera dû à compter de la date de la prise d'effet du bail et pour la 1^{ère} fois prorata temporis en fonction du nombre de jours restant à courir du trimestre en cours.

10.4.2. Modalités de règlement

Le Preneur règlera ses loyers trimestriellement, d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Les termes de loyer seront provisoirement calculés sur la base du loyer de base, sauf à faire application du loyer variable additionnel lorsque le montant du chiffre d'affaires réalisé donnera ouverture audit loyer variable additionnel.

A compter de la Date de Prise d'Effet du Bail et jusqu'à la fin de l'année civile en cours, le loyer variable additionnel sera déterminé en fonction du chiffre d'affaires réalisé au cours de cette période sans préjudice du règlement du loyer de base exigible prorata temporis.

A compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la Date de Prise d'Effet du Bail, les loyers variable additionnel et de base seront calculés par année civile ; le Bailleur ayant la faculté, pour chaque

HH BN

trimestre de chaque année civile, de calculer le loyer à titre provisionnel sur la base du quart du loyer total provisionnel ou définitif réglé au titre de l'exercice annuel précédent.

En tout état de cause, le décompte définitif sera établi par le Bailleur dans les six (6) mois suivant la remise par le Preneur de sa déclaration annuelle de chiffre d'affaires certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes ; le Preneur s'engageant à régler à première demande du Bailleur le réajustement qui en résultera, le cas échéant, étant précisé que si ce décompte fait apparaître un solde positif en faveur du Preneur, celui-ci sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Au départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, comme en cas de cession du fonds, le complément éventuel de loyer sera immédiatement dû en fonction du chiffre d'affaires réalisé avant ce départ ou cette cession. Si ce complément ne pouvait être déterminé du fait du Preneur, le dépôt de garantie sera retenu par le Bailleur jusqu'à cette détermination.

10.4.3. Prélèvement sur compte bancaire

En vue de faciliter le recouvrement des loyers, charges, fond de roulement, accessoires, intérêts, pénalités, indemnités d'occupation, sommes dues au titre des travaux, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du Contrat, le Preneur autorise expressément le Bailleur ou le mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire désigné par le Preneur, les sommes dues, lors de leurs échéances.

A cet effet, le Preneur remettra au Bailleur, au plus tard six (6) semaines avant la date prévisionnelle de mise à disposition du Local, un mandat de prélèvement SEPA sur son compte bancaire et s'engage à maintenir cette autorisation de prélèvement pendant toute la durée du Contrat à compter de la remise de cet imprimé.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de non-respect dudit engagement, ayant pour conséquences de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel des intérêts et pénalités de retard définis à l'Article 26.3, la signature du Contrat valant mise en demeure, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, trente (30) jours avant la plus proche échéance, un nouveau mandat de prélèvement SEPA dûment complété et signé.

10.5. Imputation des règlements

En cas de contentieux, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement des procédures,
- dommage et intérêt,
- intérêts,
- clause pénale, pénalités et astreintes,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou d'indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite en priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- fonds de roulement et ses réajustements,
- provisions sur charges communes, travaux, impôts et reddition annuelle.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au Local, et aux dettes les plus récentes par rapport aux plus anciennes.

ARTICLE 11 – INDEMNITE D'IMMOBILISATION – DEPOT DE GARANTIE

11.1. Indemnité d'immobilisation

Pour garantir l'ensemble de ses obligations, le Preneur verse à la date de signature du Contrat au Bailleur une indemnité d'immobilisation dont le montant est fixé à l'Article 5.4.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du Preneur.

En cas de prise d'effet du Bail, les Parties conviennent expressément que cette somme, détenue par le Bailleur, viendra automatiquement s'imputer, en premier lieu sur le montant du dépôt de garantie dû par le Preneur au Bailleur, en deuxième lieu sur le premier terme du loyer dû, en troisième lieu sur toutes autres sommes dues au Bailleur et le solde restitué au Preneur.

L'indemnité d'immobilisation versée par le Preneur lui sera remboursée, sans intérêt, dans les trente (30) jours de la date à laquelle il est constaté que les conditions suspensives ne sont pas réalisées.

11.2. Dépôt de garantie

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du Contrat, le Preneur devra verser au Bailleur, à la Date de Prise d'Effet du Bail, et maintenir pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations, un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer de base hors taxes.

Le dépôt de garantie sera actualisé à la date de la prise d'effet du Bail, de la même façon que le loyer de base. Le complément résultant de l'actualisation sera versé par le Preneur au Bailleur à la première demande de celui-ci. A l'inverse, le trop perçu par le Bailleur résultant du jeu de l'indexation fera l'objet d'un avoir au profit du Preneur.

L'indemnité d'immobilisation prévue à l'Article 11.1 pourra s'imputer sur le montant dû au titre du dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera réajusté chaque année à la suite des modifications du loyer de base, par l'effet de la clause d'indexation, de façon à être toujours égal à tout moment à un trimestre de loyer de base courant hors taxes. Le complément résultant le cas échéant de ces modifications du loyer de base sera versé par le Preneur au Bailleur à la première demande de celui-ci. A l'inverse, le trop perçu par le Bailleur résultant du jeu de l'indexation fera l'objet d'un avoir au profit du Preneur.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts au profit du Preneur, sera remboursé en fin de jouissance du Preneur, après remise des clés et déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, fonds de roulement, contributions au fond marketing, accessoires, intérêts, pénalités, indemnités d'occupation, sommes dues au titre des travaux, impôts remboursables, réparations, ou tous autres titres.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail pour le règlement des sommes dues en vertu du Bail, le Preneur devrait alors reconstituer ledit dépôt de garantie à première demande de la part du Bailleur, sous sanction de la clause résolutoire.

Le Preneur s'interdit d'imputer unilatéralement le dernier terme de loyer, charges et accessoires avant son départ sur ce dépôt de garantie, pour quelque cause que ce soit.

Dans le cas de cession ci-après stipulée à l'Article 17.2, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci et communication du chiffre d'affaires réalisé par le cédant jusqu'au jour de la cession, le cessionnaire devant verser au Bailleur, au jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en

exécution du Contrat. Le dépôt de garantie ne sera en aucun cas transmissible au cessionnaire par voie de cession ou apport de fonds de commerce.

Le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur au titre des premiers dommages et intérêts dans toutes les hypothèses de résiliation judiciaire du Contrat ou par le jeu de la clause résolutoire, et ce indépendamment des loyers, charges et accessoires dus.

En cas de procédure de redressement ou de liquidation du Preneur, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec la créance du Bailleur déclarée au titre des articles L. 622-24 et L. 641-3 du Code de commerce.

ARTICLE 12 – CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTS AUX PARTIES COMMUNES ET/OU A USAGE COMMUN

D'un commun accord entre les Parties, le Bail est considéré, pour le Bailleur, comme net de toutes charges répercutables au Preneur.

En conséquence, le Preneur aura à régler, pour sa quote-part, au Bailleur ou au mandataire qu'il aura désigné, la totalité des charges, travaux, impôts, taxes et redevances, visés aux articles 12.1 à 12.5 ci-dessous dans les conditions prévues ci-après, à l'exception des charges, travaux, impôts, taxes et redevances limitativement énumérés à l'article R. 145-35 du Code de commerce.

12.1. Définition des parties communes et / ou à usage commun

Les parties communes et/ou à usage commun concernent pour l'Ensemble Immobilier, la totalité des éléments de structure des surfaces ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage de tous les propriétaires et/ou exploitants (parties communes ou à usage commun générales) ou de certains d'entre eux (parties communes ou à usage commun spéciales).

Le Preneur reconnaît à cet égard que l'ensemble des parties communes et/ou à usage commun de l'Ensemble Immobilier sont nécessaires à l'exploitation de la chose louée, dans leur fonctionnalité globale.

Elles comprennent :

- la totalité des droits réels fonciers, les fondations et éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment (piliers et poteaux de soutien, charpente...), l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique, les façades, les ornements et revêtements extérieurs des façades, galeries et arcades, rampes, toitures, terrasses, poteaux, façades, dalles, murs, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles jusque et y compris la couche d'étanchéité,
- les accès (portes, barrières, rideaux etc...) passages, couloirs d'accès et de circulation, issues de secours, les espaces verts ou non utilisés, les bassins, fontaines, les ornements floraux, végétaux ou minéraux, les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillasons, les décorations, la signalisation horizontale et verticale, les enseignes collectives, les réseaux wifi,
- les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, équipements du système de sécurité incendie (notamment équipement de secourisme, SSI, radio, ligne téléphonique spécialisée pompiers, talkiewalkies, détection incendie, désenfumage et asservissement, extincteurs, RIA) et de surveillance (notamment vidéosurveillance, télésurveillance), les chaudières et installations de chaufferie, les installations et équipements de gestion technique centralisée, les installations et équipements de gestion technique du bâtiment, les groupes électrogènes, les locaux des bennes à ordures avec leur matériel et équipement, les locaux de traitement de l'air avec leur matériels et équipements, les locaux sanitaires avec leurs équipements, les équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses et pompes de relevage, les locaux pour le personnel de sécurité et de gardiennage et pour le stockage des matériels et fournitures nécessaires à l'entretien de l'immeuble,

- les canalisations et réseaux communs notamment le réseau d'éclairage, de sprinklage, de chauffage, de climatisation, d'aération et de ventilation de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, bassins de rétention, fosses et pompes de relevage et autres installations,
- les objets mobiliers, matériel, outillage ustensile et fournitures à l'usage général de l'Ensemble Immobilier, et d'une manière générale toutes les installations, matériels, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements d'utilité générale, pour l'Ensemble Immobilier.

12.2. Généralités sur les Charges et Impôts communs

Les charges et travaux des parties communes et/ou à usage commun, (ci-après les « Charges ») correspondent aux dépenses exposées par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les impôts, taxes et redevances des parties communes et/ou à usage commun (ci-après les « Impôts ») correspondent aux sommes réglées à ce titre par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Si l'Ensemble Immobilier est organisé en copropriété, en division en volumes ou les deux, dans les ensembles immobilier complexes, les Charges et Impôts correspondent aux dépenses exposées directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots et/ou lots de volume, dans l'Ensemble Immobilier, notamment au titre des charges de copropriété et des charges de l'ASL ou de l'AFUL.

Le montant des charges de copropriété, des charges de l'ASL ou de l'AFUL, et des Impôts est susceptible de varier suite à des modifications de l'organisation juridique de l'Ensemble Immobilier ou à des travaux de modification, d'extension ou de surélévation affectant les parties communes ou à usage commun.

12.3. Inventaire des catégories de Charges et Impôts

Les six catégories de Charges et Impôts, dès lors que les prestations correspondantes sont fournies, sont les suivantes, étant entendu que dans chaque catégorie, il est donné à titre illustratif les postes concernés :

1) Charges de fonctionnement

- Les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de réfrigération, climatisation et/ou ventilation, de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie, de déneigement, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets,
- Le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement du matériel d'entretien et outillage, de fourniture de produits de toute nature, utilisé notamment par les services techniques et d'entretien, le coût d'acquisition et de remplacement de l'équipement commun, de l'agencement et du mobilier des parties communes ou à usage commun, de l'agencement, du mobilier et de l'équipement des bureaux administratifs et des locaux des services de sécurité,
- L'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des aménagements du mail, des éléments de décoration, notamment le mobilier, les espaces verts intérieurs et extérieurs, les fleurs et les plantes de la signalétique, des locaux techniques et des équipements et installations à usage commun nécessaires au fonctionnement et à la sécurité, et les frais y afférents,
- Les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ou à usage commun,
- Les frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites) ainsi que les frais de dératisation, désinsectisation, désinfection et dénidification
- Les frais relatifs à tous services à la clientèle.
- Les frais avancés liés aux procédures judiciaires ou déclarations de sinistres
- Les charges afférentes aux parkings et notamment le remplacement de l'éclairage, de l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales ; le remplacement de

l'ensemble des équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, ceux liés aux sorties de secours du parking, à la signalisation horizontale et verticale ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking ouvert au public en électricité, eau froide et téléphone,

- Les frais, les dépenses d'achat, d'entretien de réparation et de remplacement, et les charges liés à la direction, à l'administration et à la gestion de l'Ensemble Immobilier.

2) Primes d'assurance

Les primes d'assurances contractées par le Bailleur, le ou les syndicats des copropriétaires, l'ASL et/ou l'AFUL, pour assurer et gérer l'Ensemble Immobilier, à savoir : les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation, des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers et l'assurance responsabilité civile.

3) Salaires, rémunérations, honoraires

- Les rémunérations et charges sociales du personnel technique et administratif et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargées notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, de l'entretien, de la maintenance multi technique, du nettoyage, du tri, du compactage et de l'enlèvement des déchets etc., le coût de leurs uniformes et de leurs équipements,
- Les honoraires liés à la direction, à l'administration et à la gestion de l'Ensemble Immobilier,
- Les honoraires de gestion immobilière dans la limite de 15 % hors taxes du montant global hors taxes des charges communes visées au présent article et/ou le cas échéant les honoraires des différents syndic(s) de copropriété(s), et/ou des présidents des associations syndicales et /ou associations foncières libres.
- Les frais et honoraires liés au comité de suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales de l'Ensemble Immobilier,
- En cas de gestion par un tiers du parking, que ce dernier soit ou non la propriété du Bailleur, les honoraires et/ou redevances acquittées par le Bailleur du chef de cette gestion externe,
- Les honoraires de courtage pour les assurances,
- Les honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessous y compris les honoraires et frais d'étude en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux.
- Les honoraires des prestataires liés aux procédures judiciaires ou déclarations de sinistres

4) Travaux

- Les travaux, soit d'entretien, de ravalement, de réparations, soit de remplacement, de réfection, d'améliorations, de création ou de rénovations, de renouvellement, les travaux justifiés par des malfaçons, par l'amélioration des performances environnementales de l'Ensemble Immobilier, par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, par la vétusté ou l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du code civil, par la force majeure ou par l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires, frais d'études et de maîtrise d'ouvrage déléguée, les primes d'assurance liées à la réalisation de ces travaux, le Bailleur s'engageant à prendre en considération l'amélioration des performances environnementales de l'Ensemble Immobilier dans le cadre de la réalisation de ces travaux,
- Les travaux ci-dessus, relevant des grosses réparations et les travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil,
- Les travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Ensemble Immobilier,
- Les travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement des équipements techniques (chauffage, ventilation, rafraîchissement, climatisation, liaisons verticales, escalator, locaux techniques, s'ils existent), des réseaux, sprinkler et RIA.

- Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives,
- Les frais de ravalement relevant de l'article 606 du Code civil,
- Les frais de ravalement correspondant à un simple nettoyage,
- Les frais de ravalement, prescrits par l'autorité administrative, sur injonction ou pas,

Le Preneur est redevable des Charges existantes ainsi que de celles qui pourraient être dues ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de celles précédemment visées, dès lors qu'il en aura été informé.

5) Impôts

- La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- La taxe d'écoulement à l'égout,
- La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- Les frais de rôle,
- La taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et les surfaces de stationnement,
- Toute taxe additionnelle sur les aires de stationnement,
- La taxe sur les enseignes,
- Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asséoir sur les parties communes et/ou à usage commun,
- La contribution économique territoriale dont le Bailleur serait redevable,
- Les impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur, liés à l'usage de l'Ensemble Immobilier, ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les Preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et redevances liés aux Charges visées ci-dessus.
- Impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

Le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux dont il sera redevable envers le Bailleur.

12.4. Répartition entre Bailleur et Preneur

Au regard des Charges susvisées, il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur, les charges et travaux des parties communes et/ou à usage communs, limitativement énumérés à l'article R 145-35 du Code de commerce.

Etant rappelé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et visées audit article R145-35 du Code de Commerce, concernent les réparations des structures, des murs porteurs et des couvertures entières, de l'Ensemble Immobilier à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique.

Au regard des Impôts listés au 5) de l'Article 12.3 ci-dessus, demeurent exclusivement à la charge du Bailleur : la contribution économique territoriale et les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble et qui ne sont pas liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

12.5. Calcul de la quote-part du Preneur

12.5.1. Les Charges incombant aux locataires du Bailleur, seront réparties par le Bailleur entre tous ses locataires au sein de l'Ensemble Immobilier, au prorata de la surface du Local, par rapport à la surface totale de l'ensemble des locaux de l'Ensemble Immobilier, propriété du Bailleur.

En cas d'utilisation des prestations et services communs pour des besoins particuliers du Preneur, le Bailleur se réserve le droit de facturer au Preneur qui l'accepte, les frais correspondants.

Il en serait notamment ainsi dans l'hypothèse où le local serait ouvert au public en dehors des heures d'ouverture générale de l'Ensemble Immobilier et /ou le dimanche.

Dans l'hypothèse où les prestations et services fournies par le Bailleur, bénéficieraient à plusieurs de ses locataires seulement, les frais correspondants seront répartis par le Bailleur, entre les locataires concernés, au sein de l'Ensemble Immobilier, au prorata de la surface exploitée totale du Local, telle que stipulée au paragraphe 2.5 de l'article 2 du présent bail par rapport à la surface contractuelle totale de l'ensemble des locaux concernés, et ce sans pondération.

12.5.2. Les Impôts incombant aux locataires du Bailleur seront répartis par le Bailleur entre tous ses locataires au sein de l'Ensemble Immobilier, selon les mêmes modalités que pour les Charges.

12.6. Règlement des charges et Impôts communs

Le Bailleur ou son mandataire gestionnaire de l'Ensemble Immobilier établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges communes générales et spéciales à répartir entre les exploitants.

Les acomptes trimestriels de charges pourront être appelés soit sur la base du budget annuel réel ou prévisionnel de l'année civile précédente, soit sur la base du budget provisionnel arrêté pour l'année civile en cours et établi en début d'année.

Le Bailleur pourra en tout état de cause ajuster en cours d'année les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Le Preneur devra verser, le premier jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour charges et le solde de la régularisation annuelle dans les dix (10) jours de l'appel de fonds qui en sera fait.

La quote-part des charges, impôts et taxes sera due à compter de la prise d'effet du Bail.

Les comptes seront arrêtés chaque année avant le 30 septembre suivant l'année concernée ou dans les 3 mois de l'arrêté des charges par le syndic si l'immeuble est en copropriété et répartis entre les exploitants au sein de l'Ensemble Immobilier en faisant apparaître les montants hors taxes, toutes taxes comprises et de la taxe sur la valeur ajoutée que le Preneur pourra récupérer, après paiement intégral des sommes appelées.

En conséquence, le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur le ou les acompte(s) trimestriel(s) suivant(s).

Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la taxe sur la valeur ajoutée étant facturée en sus au Preneur.

Le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel. Ce fonds de roulement devra à tout moment être égal au quart du budget prévisionnel annuel et ne portera pas intérêt en faveur du Preneur. En cas de départ du Local, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux après déduction éventuelle de toutes les sommes dues au titre des charges communes et privatives. En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du Preneur, le fonds de roulement se compensera automatiquement avec les sommes dues au Bailleur et que celui-ci aura déclarées conformément aux dispositions du Code de commerce.

Dans les termes et conditions de l'Article 10.4.3, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou son mandataire à prélever sur le compte bancaire du Preneur, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des charges et du fond de roulement.

En cas de retard dans le paiement des charges ou du fonds de roulement, les pénalités et intérêts de retard prévus de l'Article 26.3 sont applicables de plein droit au Preneur, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

ARTICLE 13 – CHARGES, COTISATIONS ET IMPÔTS AFFÉRENTS AU LOCAL

13.1. Inventaires des catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents au local loué

Ces trois catégories sont les suivantes, étant entendu que dans chaque catégorie, il est donné à titre illustratif les postes concernés :

1) Charges de fonctionnement

Le Preneur devra acquitter directement ou rembourser au Bailleur les charges suivantes afférentes au local loué, comprenant notamment :

- toutes consommations personnelles notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, de refroidissement, les frais de production d'eau tempérée le cas échéant, et plus généralement de tous fluides, selon les indications de ses compteurs et relevés,
- toutes les primes d'assurances, telles que visées à l'article 25.2,
- les frais de vérification électrique et de défense anti-incendie,
- les frais de tri sélectif, de compactage et les frais d'enlèvement des déchets afférents au Local,
- les frais et honoraires de rédaction du Bail tels que visés à l'article 28,
- les participations travaux visées au Cahier des charges technique.

ainsi que plus généralement toutes les charges propres au Local.

Il est précisé que conformément aux dispositions de l'article R 145-35 du Code de Commerce, les honoraires de gestion des loyers demeurent à la charge du Bailleur.

Le Preneur s'acquittera, également, ponctuellement et directement auprès des organismes concernés, de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSEDIC, Régime social des Indépendants etc., ainsi que du règlement de la taxe sur la valeur ajoutée, relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier à tout moment au Bailleur sur simple demande de ce dernier par la production des documents concernés et en tout état de cause en fin de Bail.

Il devra, en outre, communiquer spontanément au Bailleur, copie de tout titre exécutoire qui lui serait délivré et relatif à son activité commerciale.

Il est convenu que si le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

Dans le cadre de l'administration des Locaux commerciaux lui appartenant, le Bailleur se réserve la possibilité de confier à tout mandataire de son choix, une mission d'assistance et de contrôle des baux (et notamment de leur bonne exécution).

Ainsi le Preneur devra rembourser au Bailleur, aux mêmes périodicités et dans les mêmes conditions que les loyers et/ou indemnités d'occupation, les honoraires dus en exécution de la mission susvisée et fixés à 3 % HT du montant total HT des loyers et/ou indemnités d'occupation, actualisés et indexés, du Preneur.

2) Travaux

Concernant les travaux propres au local loué il est renvoyé aux articles 15.2 et 15.3 du présent bail.

3) Impôts Taxes et Redevances

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières : les taxes locatives, la contribution économique territoriale liée à son activité, ainsi que tous autres impôts et taxes présents ou à venir au titre du Local dont le preneur est le redevable légal et justifier de leur acquit à toutes réquisitions, et en tout cas, huit (8) jours au moins avant le départ en fin de Bail.

Le Preneur remboursera au Bailleur dans la limite des dispositions de l'article R-145-35 du code de commerce la quote-part des impôts taxes et redevances actuels ou futurs afférente au local loué.

Les impôts, taxes et redevances, afférents au Local, sont notamment sans que cette liste soit limitative, les suivants :

- La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- Taxe d'écoulement des égouts,
- Taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- Frais de rôle,
- Taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et les surfaces de stationnement,
- Taxe sur les enseignes,
- Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asséoir sur les locaux,
- Cotisation économique territoriale, dont le Bailleur serait redevable,
- La Contribution sur les Revenus Locatifs,
- Les Impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur, liés à l'usage du Local, ou à un service dont bénéficie directement ou indirectement le Preneur, dont notamment : les impôts, taxes et redevance liés aux charges afférentes au Local, visés ci-dessus.

Le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux dont il sera redevable envers le Bailleur.

Le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux dont il sera redevable envers le Bailleur.

Au regard de l'inventaire susvisé, il est précisé que demeurent exclusivement à la charge du Bailleur, la contribution économique territoriale et les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local et qui ne sont pas liés à l'usage du local ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

13.2. Calcul de la quote-part d'Impôts taxes et redevances du Preneur

Le Preneur doit, à hauteur de sa quote-part, le remboursement au Bailleur des impôts, taxes et redevances lui incombant.

La quote-part des impôts, taxes et redevances susvisées, incombant au Preneur, sera calculée au prorata de la surface exploitée du local, telle que stipulée à l'article 2.4, par rapport au total de la surface des locaux, objet de l'avis d'imposition, à l'exception de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, dont la quote-part du Preneur sera calculée conformément à la matrice cadastrale s'il y a lieu ; le tout sans pondération.

ARTICLE 14 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

14.1. Ouverture du Local au public et maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur devra :

- Ouvrir impérativement son Local au public, à compter de l'achèvement de ses travaux d'aménagement et en tout état de cause au plus tard six (6) mois après la Date de Prise d'Effet du Bail, pendant les douze (12) mois de l'année sans fermeture annuelle, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires,
- maintenir à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail le Local en état permanent et total 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.

14.2. Garnissement

Le Preneur devra tenir le Local constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers, accessoires, charges et prestations ainsi que de l'exécution des clauses du Contrat.

14.3. Autorisations

L'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du Bailleur n'implique de la part de celui-ci aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'exercice de ses activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur devra en conséquence faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, participations, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans le Local et à l'utilisation du Local ainsi que, le cas échéant, en application de la législation sur les locaux à usage de bureaux.

Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée. Il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls. L'exercice d'un tel recours implique engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra pas installer dans le Local des appareils à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces ou jetons.

14.4. Respect des réglementations et législations

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, aux règlements, aux ordonnances et en général à tous textes en vigueur ou à venir notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, la réglementation du travail, les règles concernant les établissements recevant du public, la protection de l'environnement et si besoin supporter le coût de la mise en conformité des locaux avec les textes susvisés ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives le tout de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Ces travaux devront alors être réalisés dans le respect des stipulations de l'Article 15.2.1.

Néanmoins demeureront à la charge du Bailleur les travaux limitativement énumérés à l'article R.145-35 du Code de commerce. Etant rappelé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, et visées audit article R 145-35 du Code de commerce, concernent limitativement les réparations des structures, des murs porteurs et couvertures entières de l'Ensemble Immobilier, par exception des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique qui demeurent à la charge du Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui du Local au titre du Contrat.

En cas de défaillance du Preneur quant à la mise en conformité du Local, le Bailleur pourra se substituer au Preneur défaillant pour faire réaliser les travaux de mise en conformité aux frais exclusifs du Preneur.

L'exploitation par le Preneur du Local ne devra donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires ou propriétaires de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, aux propriétaires, au gestionnaire de l'Ensemble Immobilier, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

14.5. Lutte contre le travail dissimulé

Le Preneur s'engage à respecter les dispositions de l'article L. 8221-1 et suivants du Code du travail relatif à l'interdiction du travail dissimulé.

Par la signature du présent Bail, le Preneur atteste et certifie sur l'honneur que le travail effectué dans le Local est ou sera réalisé avec des salariés employés régulièrement au regard du Code du travail, et, qu'en cas d'emploi de salariés de nationalité étrangère, ces derniers seront dans une situation régulière les autorisant à exercer une activité professionnelle en France.

A défaut de respecter l'ensemble des obligations susvisées, le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toutes les conséquences en résultant pour ce dernier.

ARTICLE 15 – TRAVAUX – ENTRETIEN – RÉPARATIONS

15.1. Communication d'états récapitulatif et prévisionnel de travaux

Lors de la signature du Contrat, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois (3) années précédentes ;
- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, ainsi que le budget de ces travaux, lequel pourra être réajusté

Il est convenu que l'état prévisionnel précité pourra être modifié par le Bailleur, celui-ci ne constituant ni un engagement de réaliser effectivement lesdits travaux, ni un engagement de ne pas mettre d'autres travaux en œuvre ; de même les coûts desdits travaux ne constituent qu'une évaluation provisoire qui pourra être modifiée à la hausse comme à la baisse.

Ces états figurent en Annexe 6 au Contrat.

Le coût desdits travaux sera réparti entre les différents locataires comme indiqué à l'article 12.5 .

Le Bailleur s'engage à communiquer dans les 2 mois de chaque échéance triennale du Contrat chacun des documents susvisés et mis à jour à la date considérée.

15.2. Travaux du Preneur

15.2.1. Modalités générales

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du Local seront exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions indiquées dans le Cahier des Prescriptions, s'il y a lieu, et notamment dans le respect des délais nécessaires à l'obtention de l'autorisation du Bailleur, de la copropriété et/ou de l'ASL ou AFUL, le cas échéant, et des autorisations administratives requises (à demander par le Preneur) le cas échéant.

Ainsi avant tout démarrage de travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre ses projets de travaux aux techniciens du Bailleur, afin qu'il puisse vérifier leur conformité au Cahier des Charges Techniques, au règlement communal de la publicité, des enseignes et de la charte des devantures commerciales

En cas d'autorisation du Bailleur, laquelle devra intervenir par écrit dans un délai maximum d'un (1) mois, le Preneur devra, dans le respect dudit Cahier des Charges Techniques, s'il y a lieu, et des autorisations administratives le cas échéant, entreprendre ses travaux et les terminer dans les délais fixés par le Bailleur.

L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.

Le Preneur devra exécuter ses travaux dans le respect des documents approuvés par le Bailleur, conformément aux règles de l'art, en employant de bons matériaux, sans que sa responsabilité puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe donnée par le Bailleur.

Le Preneur assumera seul, nonobstant l'autorisation de principe du Bailleur, toutes les responsabilités pouvant résulter de ces travaux, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus, par des polices d'assurances souscrites conformément aux stipulations de l'Article 25.2

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle du Bailleur et/ou de son représentant. Le Preneur devra donner un libre accès au Bailleur pour y effectuer des contrôles à tout moment.

Par ailleurs, les travaux de gros œuvre et les travaux susceptibles d'affecter la structure, la solidité, la sécurité ou le gros-œuvre du bâtiment pourront être exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction du maître d'œuvre proposé par le Bailleur ou son représentant, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'étanchéité et de protection incendie de l'Ensemble Immobilier dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

D'autre part, il est ici indiqué que le Preneur s'engage à laisser libre accès à tout représentant du Bailleur (architecte, entreprise...) pour la réalisation des travaux, et ce dans le cadre de la finalisation de l'Ensemble Immobilier. Ces contraintes de passage ne feront l'objet d'aucune réclamation, ni demandes d'indemnités de la part du Preneur.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux en ce compris les éventuels honoraires du maître d'œuvre du Bailleur. L'intervention du maître d'œuvre du Bailleur ayant pour seul objet de veiller à la compatibilité des travaux avec les caractéristiques du Local et leur intégration dans l'Ensemble Immobilier, ledit maître d'œuvre comme le Bailleur ne pourront encourir aucune responsabilité au sujet desdits travaux.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant pour les travaux exécutés en cours de bail dans le délai fixé par le Bailleur ou à la date d'ouverture du Local pour les travaux d'aménagement initiaux, il devra, sans mise en demeure préalable, verser au Bailleur, en

supplément du loyer, des charges et des accessoires normalement dus, une indemnité égale calculée prorata temporis sur la base de cinq cents euros (500 €) hors taxes par jour de retard, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

Dans tous les cas l'ouverture au public du Local, que ce soit à la date d'ouverture au public du Local ou après achèvement de tous travaux en cours de Bail, ne pourra intervenir qu'après la justification par le Preneur au Bailleur d'un avis favorable de la commission de sécurité et d'accessibilité ainsi que d'un rapport final sans réserve d'un Bureau de Contrôle agréé sur la mission « Sécurité » et « Installations électriques », « Mission solidité » et de toutes autres autorisations administratives éventuellement requises.

15.2.2. Travaux d'aménagement initiaux

Le Preneur devra effectuer ses travaux dans un délai de six (6) mois courant à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

15.2.3. Travaux exécutés pendant toute la durée du Bail

Avant la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur ne pourra pas effectuer ou faire effectuer quelque travaux que ce soit dans le Local.

A compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur ne pourra faire dans le Local, pendant toute la durée du Bail et de ses prolongations et/ou renouvellements éventuels, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou voûtes, aucune construction et plus généralement aucuns travaux sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, à qui les plans et descriptifs devront être préalablement soumis.

Dans ce cas, le Preneur devra exécuter les travaux dans le respect des délais prescrits par le Bailleur, et selon les modalités prévues à l'Article 15.2.1. En particulier, le Preneur restera responsable de l'obtention éventuelle des autorisations administratives et de la conformité de ses travaux d'aménagement à l'égard de toutes ces autorisations.

Par ailleurs, les travaux devront être réalisés aux périodes agréées par le Bailleur, afin de réduire les nuisances pour le fonctionnement de l'Ensemble Immobilier.

Enfin, préalablement à tous travaux, le Preneur devra installer une palissade en limite du Local ou une vitrophanie, dont les dimensions et la décoration devront préalablement avoir été agréées par le Bailleur.

15.3. Entretien - Réparations

15.3.1. Le Preneur s'engage à :

- maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués et leurs abords immédiats, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, les remettre en état et les repeindre aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé,
- maintenir les installations de toute nature en parfait état de fonctionnement,
- se conformer aux règles en vigueur pour l'entretien et le contrôle des installations de protection contre l'incendie, faire surveiller et vérifier à ses frais les installations électriques, et pouvoir en justifier à première demande du Bailleur,
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties du Local, et n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages,
- déclencher les contrôles réglementaires propres au Local en matière de sécurité d'un établissement recevant du public (ERP) et s'y conformer,
- faire analyser, une fois par an, la qualité de l'air et de l'eau utilisés dans le Local et faire auditer deux fois par an ses cuisine, chambre froide et locaux de stockage s'il en existe,
- effectuer d'autre part tous travaux de remise aux normes ou de conformité généralement quelconque, même de modification, en conformité de la réglementation actuelle ou future, ou

qui pourraient être exigés par l'administration, en quelque matière que ce soit, notamment de sécurité, d'hygiène, d'environnement, de législation du travail, du dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage (DIUO) concernant l'Ensemble Immobilier,

- effectuer toutes les réparations sans distinction, grosses ou menues, même si elles sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, à la seule exception des réparations prévues par l'article 606 du Code Civil telles que visées à l'article R 145-35 du Code de commerce comme indiqué ci-après à l'article 15.3.2,

le tout dans le strict respect des prescriptions du Cahier des Charges Techniques et de ses Annexes.

Le Bailleur se réserve à tout moment le droit de vérifier le bon état de sécurité, de sûreté, d'entretien, de fonctionnement et de propreté des éléments visés ci-dessus.

15.3.2. Au regard de l'article 15.3.1, il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur les travaux afférents aux locaux limitativement énumérés à l'article R 145-35 du Code de commerce.

Etant rappelé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, et visées audit article R 145-35 du Code de commerce, concernent les réparations des structures, des murs porteurs et couvertures entières de l'Ensemble Immobilier, à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique.

15.4. Accession

Le Bailleur bénéficiera par voie d'accession en fin du Bail au cours duquel ils auront été réalisés (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire) sans que le Preneur puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués soit lors de la mise à disposition des lieux, soit en cours de Bail, et ce, quelle que soit la nature desdits travaux - finition, modification, amélioration ou réparation, pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs...

Ces travaux seront pris en compte dans le calcul de la valeur locative à l'occasion de l'éventuel renouvellement consécutif à leur exécution, et ce, de convention expresse et par dérogation 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.

15.5. Informations

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le Local, dont il aurait connaissance, et ce quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

15.6. Travaux du Bailleur

15.6.1. Obligations du Bailleur

Par dérogation à toute disposition du Bail prévoyant des réparations ou travaux à la charge du Preneur dans les Locaux, le Bailleur devra conserver à sa charge exclusive :

1°) les grosses réparations et travaux énumérées à l'article 606 du Code Civil conformément aux dispositions de l'Article 12.4 ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2°) Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent

Seul le Bailleur sera habilité à réaliser lesdits travaux et grosses réparations, qui ne seront réalisés que s'ils sont indispensables.

Les travaux ci-dessus visés au 1°) et 2°) seront néanmoins à la charge du Preneur s'ils constituent des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique.

Le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer toutes réparations, tous travaux, exécutés dans le Local, dans l'Ensemble Immobilier, ou les volumes ou terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un (21) jours, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

15.6.2. Travaux spécifiques

Le Preneur devra :

- faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.
- supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou de la télédistribution.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres parties de l'Ensemble Immobilier et qui traversent le Local.

15.6.3. Engagement du Bailleur

Le Bailleur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour gêner le moins possible, pendant la durée des travaux visés au présent Article 12.5, l'exploitation du Preneur, et à maintenir l'accessibilité au Local et une visibilité satisfaisante dudit Local. sauf urgence caractérisée ou injonction administrative.

ARTICLE 16 – ESTHÉTIQUE – ENSEIGNE

Indépendamment du respect de la réglementation en vigueur, le Preneur ne pourra apposer des affiches, bannières, banderoles et inscriptions sur les façades sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur ou de son mandataire, laquelle à défaut de durée déterminée précise, conservera un caractère précaire et révocable.

Il ne pourra poser aucune enseigne, annonce ou écriteau dans ou sur les parties communes intérieures et extérieures ou le toit de l'Ensemble Immobilier.

Il devra obtenir pour toutes enseignes, quelles que soient leurs forme et emplacement, les autorisations administratives nécessaires et en outre l'autorisation du Bailleur et le cas échéant de la copropriété et/ou des membres de l'ASL ou de l'AFUL. Dans l'hypothèse d'un accord pour la pose d'une enseigne le Preneur supportera et prendra à sa charge les impôts et taxes qui en découleraient. En cas de refus, le Preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Si la pose des enseignes du Preneur génère des impôts et taxes supplémentaires, le Preneur s'engage à les prendre à sa charge ou à les rembourser au Bailleur si ce dernier a fait l'avance des paiements des sommes dues à ce titre.

ARTICLE 17 – NANTISSEMENT – OCCUPATION – CESSION

17.1. Occupation – Sous-location – Location-gérance – Domiciliation

Le Local sera occupé personnellement par le Preneur.

Le Preneur ne pourra ni sous-louer tout ou partie du Local, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, dans sa jouissance.

Toute mise en location-gérance du fonds de commerce est formellement interdite.

Toute domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle du Preneur dans le Local est formellement interdite.

17.2 Cession par le Preneur

17.2.1. Cession

La cession du Bail est interdite au Preneur, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce.

En cas de cession du droit au bail seul, le cessionnaire devra être agréé par le Bailleur auquel le projet de cession devra être signifié préalablement à sa réalisation.

L'agrément du Bailleur ne pourra être refusé que pour un motif sérieux et légitime.

A la date de prise de possession du Local par le cessionnaire, il sera dressé entre le cédant et le cessionnaire, en présence du Bailleur dûment appelé par le cédant ou à défaut le cessionnaire, par lettre recommandée avec accusé réception moyennant un préavis de quinze (15) jours, un état des lieux contradictoire. A défaut d'état des lieux contradictoire amiable, le cessionnaire devra faire établir, à ses frais, et en présence du Bailleur, un état des lieux, par huissier de justice. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de livraison du Local visé à l'Article 7 faisant foi.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans le Local, telles que définies à l'Article 2.4, celles-ci constituant un tout indivisible.

Aucune cession ne sera régularisée sans paiement préalable ou concomitant de toutes les sommes dont le cédant serait tenu à l'égard du Bailleur au titre du Bail. Si le paiement des sommes dues est effectué lors de la signature des actes de cession, le Bailleur se réserve de demander au cédant de payer par chèque de banque.

Le cédant restera garant et solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, charges et accessoires et l'exécution de toutes les clauses du Bail, et ce même en cas de cessions successives, pendant une durée de trois ans, à compter de la prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, garant avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires arriérés éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des Preneurs successifs.

La cession sera régularisée par acte authentique ou par acte sous seing privé par un juriste professionnel auquel le Bailleur sera appelé à concourir. L'acte réitérera expressément et dans leur intégralité les deux alinéas précédents. Un exemplaire original de cet acte lui sera remis dans le mois de la signature.

Par les présentes, le garant accepte que le délai d'information prévu à l'article L 145-16-1 du Code de Commerce soit porté à 3 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

L'autorisation de cession donnée par le Bailleur, si elle vise un acquéreur concrètement identifié, entraîne caducité du droit de préemption institué à l'Article 17.2.2, le Preneur conservant l'obligation de faire concourir le Bailleur à l'acte de cession après communication intégrale de l'acte en conformité avec les stipulations de l'Article 17.2.2.

L'ensemble des stipulations relatives à la cession s'imposera dans tous les cas quelles que soient les modalités de la cession y compris la vente du fonds par adjudication et même en l'état du redressement ou de la liquidation du Preneur.

Lors de la signature de l'acte de cession, le cessionnaire devra verser au Bailleur ou à son mandataire le dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer de base, le fonds de roulement et régulariser l'autorisation de prélèvement automatique visée à l'Article 10.4.3.

Le dépôt de garantie initialement versé par le cédant lui sera restitué par le Bailleur après déduction de toutes les sommes pouvant rester dues à quelque titre que ce soit et notamment de la régularisation du loyer et du compte-charge.

17.2.2. Droits de préemption

17.2.2.1. Droit de préemption urbain

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement et sous sa responsabilité, son projet de cession à la Commune de la situation de l'immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec accusé de réception. Ce n'est qu'à l'expiration de ce délai de deux mois, et à défaut de préemption par ladite Commune, que le Preneur pourra purger le droit de préemption du Bailleur en notifiant au Bailleur la promesse de cession dans les conditions ci-après.

17.2.2.2. Droit de préemption du Bailleur

En cas de cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, d'un droit de préemption.

Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec avis de réception l'acte de cession dans son intégralité, réservant le droit de préemption du Bailleur et signé du cédant et du cessionnaire, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, la décomposition du prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au Bailleur en même temps que la notification, à peine de nullité de cette dernière, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats ainsi que sur la personnalité des cocontractants et, en ce qui concerne les salariés, leur ancienneté et leur salaire.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai de deux mois pour exercer le droit de préemption dans les conditions prévues au présent Article.

Le Bailleur aura la faculté, dans les deux mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes en conformité du droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions sauf en ce qui concerne l'enseigne du cessionnaire, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

De convention expresse entre les Parties, la notification du Preneur vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Dès notification de la décision du Bailleur au Preneur, les dispositions de l'article 1589 du Code Civil seront applicables.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du Bailleur.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de Procédure civile.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prolongations ou renouvellements.

La vente groupée de plusieurs fonds de commerce par le Preneur ne pourra faire échec au droit de préemption du Bailleur, qu'il pourra exercer sur le seul fonds exploité dans le Local.

17.2.2.3. Droit de préférence du Preneur

Par dérogation à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le Preneur renonce à tout droit de préférence en cas de cession du Local.

17.2.3. Apport du fonds de commerce - Cessions de parts

En cas d'apport d'actifs comme en cas de changement de contrôle du Preneur (cession de plus de cinquante pour cent (50%) des actions ou parts sociales, en capital ou droit de vote) ou de toute société contrôlant directement ou indirectement le Preneur au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à l'exception des opérations en bourse, les Parties conviennent expressément que le Bailleur disposera d'une promesse de cession du fonds de commerce exploité dans le Local, comprenant le droit au bail ; promesse qui lui est par le Contrat consentie à son profit ou à celui de tout tiers qu'il entendrait se substituer. Cette promesse est valable pour la durée du Contrat et des éventuels renouvellements du Bail.

Le Preneur en cas d'apport d'actifs, ou ses associés ou actionnaires en cas de changement de contrôle, devra, en conséquence, notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur son intention en lui indiquant le cessionnaire pressenti, la valorisation du fonds de commerce exploité dans le Local et les éventuelles conditions de cession dudit fonds.

Cette notification vaut offre de vente du fonds exploité dans le Local au Bailleur. Si ce dernier manifeste son intention d'exercer la promesse de vente qui lui est ici consentie, pour lui-même ou pour tout tiers de son choix, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables.

Le Bailleur disposera d'un délai de deux (2) mois à compter de la notification pour faire connaître, par courrier recommandé avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, son acceptation ou son refus d'acquiescer le fonds de commerce. L'acte de cession du fonds devra être régularisé dans le délai d'un (1) mois suivant la notification par le Bailleur de sa décision. A défaut de réponse du Bailleur à l'issue du délai de deux (2) mois susvisé, le Preneur pourra passer outre.

Dans ce même délai de deux (2) mois, le Bailleur pourra, par courrier recommandé avec avis de réception, faire connaître son désaccord sur le prix ou les conditions de la vente du fonds de commerce.

Dans cette hypothèse, le prix et les conditions seront déterminés, à défaut d'accord, par trois experts désignés d'un commun accord, ou à défaut par le Président du Tribunal de grande instance de Paris statuant en référé à la requête de la Partie la plus diligente.

La décision des experts s'imposera aux Parties, sans recours possible. Les frais d'expertise seront supportés par moitié par chacune des Parties.

Les experts devront adresser leur rapport à chacune des Parties, par courrier recommandé avec avis de réception, dans un délai de trente (30) jours à compter de leur saisine.

En cas d'expertise, le Preneur ou ses associés et actionnaires, comme le Bailleur, disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de l'envoi du rapport par les experts pour renoncer, le Preneur à l'opération d'apport, ses associés ou actionnaires au changement de contrôle, le Bailleur à l'acquisition du fonds de commerce exploité dans le Local.

Si aucune des Parties n'exerce son droit de repentir, le fonds de commerce devra être cédé au Bailleur ou à tout tiers qu'il se substituerait dans un délai de quarante-cinq (45) jours de l'envoi par les experts du rapport.

Le Preneur déclare que la présente clause a été notifiée à ses associés ou actionnaires ou à toute société le contrôlant directement ou indirectement préalablement à la signature du Contrat

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code Civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de Commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport est substituée au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du bail, sans possibilité pour le Bailleur d'exercer son droit de préemption.

Dans ce cas, si l'obligation de garantie prévue à l'article 17.2.1 ci-dessus ne peut plus être assurée, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

ARTICLE 18 – REGLEMENTS

Le Preneur s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations du Cahier des Prescriptions Techniques et de tous documents régissant le fonctionnement de l'Ensemble Immobilier ainsi que les directives et recommandations du gestionnaire de l'Ensemble Immobilier, et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.).

Le Preneur s'oblige de même expressément à respecter les clauses et stipulations de l'Etat descriptif de division en Volumes ou les statuts de l'ASL ou de l'AFUL existants ou à venir, dont le texte et les modificatifs seront consultables par le Preneur chez le Bailleur ou son mandataire.

Les clauses et stipulations de ces documents pourront être mises en œuvre directement par le Bailleur ou son mandataire.

ARTICLE 19 – NON CONCURRENCE

Le Preneur s'interdit, à compter de la prise d'effet du Bail et pendant la durée du Bail, de ses renouvellements éventuels et/ou prorogations, de même que pendant une durée de deux ans courant à compter de son départ du Local, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire et sous la même enseigne à une distance de cinq (5) kilomètres, calculée à vol d'oiseau à partir d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier

La présente clause ne porte toutefois pas atteinte au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de cette zone une ou des exploitations préexistantes.

Cette interdiction peut constituer un motif légitime de refus d'agrément du Bailleur en cas de demande du Preneur ou d'une de ses filiales au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, portant sur l'acquisition d'un fonds dans l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 20 – ENSEIGNE ET LOGO DU PRENEUR

Le Preneur autorise le Bailleur à utiliser gratuitement, son nom, son enseigne et son logo, dans le cadre exclusif de la vente des logements de l'Ensemble Immobilier et/ou de la location des logements de la Résidence située en superstructure du Local sous réserve que ces documents aient été validés par écrit par le Preneur.

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'ensemble immobilier devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

Le Preneur ne pourra insérer ou apposer des affiches, bannières, banderoles, inscriptions, élément de communication digitale ou interactive ou tous dispositifs permettant de diffuser des images numériques ou autres sur les vitrines, ou sur les façades, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur ou de son mandataire ou de la copropriété, ASL ou AFUL, laquelle à défaut de durée déterminée précise, conservera un caractère précaire et révocable.

Il devra obtenir pour toutes enseignes, quelles que soient leurs formes et emplacements, les autorisations administratives nécessaires et en outre l'autorisation du bailleur appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec les caractéristiques de l'ensemble immobilier en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement.

Ces enseignes devront en outre respecter les prescriptions impératives du Cahier des Prescriptions Techniques et le cas échéant du règlement communal de la publicité et des enseignes.

Si la pose des enseignes du Preneur génère des impôts et taxes, le Preneur s'engage à les prendre à sa charge ou à les rembourser au Bailleur si ce dernier a fait l'avance des paiements des sommes dues à ce titre.

ARTICLE 21 – VISITE DES LIEUX

Le Preneur réservera au Bailleur ou aux personnes le représentant ou dûment autorisées (y compris toute entreprise ou bureau d'étude), le droit d'entrer dans le Local pendant les heures d'ouverture, notamment pour prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits et afin de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter.

Le Preneur autorise par ailleurs expressément le Bailleur à mandater tout huissier de justice de son choix lequel pourra visiter le Local et procéder à toutes constatations que le Bailleur estimerait utiles et à en dresser procès-verbal.

ARTICLE 22 – RESTITUTION DES LIEUX

Le départ du Preneur du Local s'entend après enlèvement de tous les dépôts, stocks, matériels et mobilier autres que les aménagements destinés à demeurer la propriété du Bailleur, s'il le souhaite, conformément aux stipulations de l'Article 15.4 et remise des clés.

Préalablement à son déménagement ou la remise, volontaire ou forcée, du Local au Bailleur, le Preneur devra justifier par présentation des acquits qu'il est à jour des contributions à sa charge et de tous les loyers, accessoires, charges, indemnités d'occupation, et toute autre somme dont il serait redevable en vertu du Contrat.

Le Preneur devra mettre un terme sous son initiative et à ses frais à tous contrats d'abonnement et de distribution de toute nature.

Le Preneur devra rendre le Local en parfait état d'entretien et de réparation.

Dans tous les cas le Bailleur aura le choix entre demander au Preneur de remettre les lieux en leur état primitif (mise à nu du Local, fluides en attente, à l'exception des moyens de fermeture, rideaux métalliques, vitrines), ou de conserver en totalité ou en partie les aménagements destinés à demeurer la propriété du Bailleur conformément aux stipulations de l'Article 15.4.

A cet effet, dans les trois (3) mois précédant son déménagement ou la remise, volontaire ou forcée, du Local au Bailleur, les Parties se rencontreront, sur demande du Preneur, pour une visite préalable à la sortie du Local et dresseront contradictoirement un état des lieux comportant un descriptif des travaux et réparations à effectuer incombant au Preneur. Si l'état des lieux ne peut pas être établi contradictoirement, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Les Parties pourront convenir que les travaux de remise en état seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur, à la condition que préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du Bail, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires. Tous les travaux qui seront mis à la charge du Preneur devront être réalisés avant la date de libération du Local par le Preneur.

Le jour de la restitution du Local, lors de la remise, volontaire ou forcée, des lieux au Bailleur, les Parties dresseront contradictoirement un procès-verbal de sortie des lieux comportant un état des lieux et le cas échéant un descriptif des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Cet état des lieux se fera en présence du Preneur le cas échéant convoqué par lettre recommandée avec avis de réception postée au moins huit (8) jours à l'avance. En cas d'absence du Preneur l'état des lieux établi par le Bailleur sera réputé contradictoire à l'égard du Preneur et lui sera opposable sans restriction ni réserve.

A défaut de réalisation des travaux par le Preneur avant la date de libération du Local, celui-ci devra acquitter ou rembourser au Bailleur, à première demande, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans le Local tels qu'elles résulteront de l'état des lieux susvisé. En outre, il devra régler au Bailleur une indemnité journalière calculée forfaitairement prorata temporis pendant le temps nécessaire à la réalisation des travaux de remise en état sur la base du dernier loyer contractuel de la dernière année de location, majoré de cent pour cent (100%) et augmenté des charges et accessoires.

ARTICLE 23 – DEVELOPPEMENT DURABLE ET ENVIRONNEMENT

23.1. Risques naturels, miniers et technologiques majeurs

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels, miniers et technologiques auxquels le Local sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 125-27 du Code de l'environnement et L. 174-5 du Nouveau Code minier et ce, selon état figurant en Annexe 5 au Contrat.

23.2. Sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

Conformément aux dispositions du paragraphe IV de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature du Contrat, le Local et l'Ensemble Immobilier dont il dépend n'ont pas subi de sinistre reconnu comme catastrophe naturelle ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, depuis qu'il en est propriétaire et qu'il n'a pas été informé de la survenance de sinistre reconnue comme catastrophe naturelle ayant affecté le Local et l'Ensemble Immobilier dont il dépend et ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances antérieurement à son acquisition.

23.3. Sur les secteurs d'information sur les sols

L'article L.125-7 du code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » prévoit que lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L.125-6 du code de l'environnement que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'État en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement.

Aussi, d'un commun accord entre les Parties sont annexées les informations éventuellement rendues publiques par l'État en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement dès lors que les secteurs d'information sur les sols auront été arrêtés par le représentant de l'État dans le département dans lequel est situé l'Ensemble Immobilier et que l'Ensemble Immobilier serait situé dans un de ces secteurs d'informations sur les sols. En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire au titre de cette obligation d'information

23.4. Performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) en application de la loi du 12 juillet 2010 n°2010-788 et de l'arrêté du 18 avril 2012, est annexé aux présentes à titre informatif.

23.5. Protection de l'environnement

Est jointe aux présentes en annexe une charte sur les engagements environnementaux des Parties à laquelle sont également annexés les différents états, dossier et diagnostic ci-dessus visés .

ARTICLE 24 – RESPONSABILITE ET RENONCIATION A RECOURS

Le Preneur ou toute personne qui lui serait régulièrement substituée renonce expressément, à tout recours contre (si l'Ensemble Immobilier est concerné) toute ASL, (si l'Ensemble Immobilier est concerné) toute AFUL, (si l'Ensemble Immobilier est concerné) toute copropriété, (si l'Ensemble Immobilier est concerné) le Président d'ASL ou le Président d'AFUL, (si l'Ensemble Immobilier est concerné) tout syndicat de copropriété, syndic ainsi que leurs membres, les propriétaires des biens immobiliers dont l'Ensemble Immobilier dépend, le Bailleur, tout mandataire du Bailleur, et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le Local et/ou dans l'Ensemble Immobilier, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance,
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun de l'Ensemble Immobilier, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques,
- en cas de contamination des réseaux d'eau, de climatisation ou de chauffage,
- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'Ensemble Immobilier,
- en cas de dommages, de quelque nature qu'ils soient, atteignant les biens du Preneur, ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par nature, par destination ou par incorporation installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer pour ces biens avec, tant pour son compte que pour celui de ses assureurs, une renonciation à recours totale au profit du Bailleur et de ses assureurs,
- en cas de dégâts causés au Local et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre tous risques sans recours contre le Bailleur et ses assureurs,

- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Ensemble Immobilier, de leur personnel, fournisseurs ou clients des prestataires chargés de la sécurité ou entretien de l'Ensemble Immobilier, 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 le Local ou du fait du Local pendant le cours du Bail et de ses éventuels prorogations et/ou renouvellements, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,
- dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le Local viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, et la reconstruction s'avérant impossible, le Contrat serait résilié de plein droit sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

ARTICLE 25 – ASSURANCES

25.1. Assurances souscrites par le Bailleur

25.1.1. Assurance de dommages

Le Bailleur, et/ou (si l'Ensemble Immobilier est concerné) le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le(s) syndicat(s) de copropriétaires, souscrira une police d'assurance garantissant l'Ensemble Immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques principaux suivants :

- incendie et foudre, fumées, explosion, dommages électriques,
- dégâts des eaux,
- catastrophes naturelles,
- grève, émeutes, mouvements populaires, acte de terrorisme et de sabotage,
- vandalisme et bris de glace, acte de malveillance,
- déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques,
- recours des voisins et des tiers,

cette liste étant purement énonciative et non limitative.

L'assurance s'étendra aux garanties annexes, dont notamment la perte de loyers supportée par le Bailleur en cas de survenance de l'un des risques garantis aux termes des polices susvisées.

Le Bailleur et/ou (si l'Ensemble Immobilier est concerné) le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou (si l'Ensemble Immobilier est concerné) le(s) syndicat(s) de copropriétaires, déclare renoncer à tout recours à l'égard du Preneur ou des occupants qu'il s'est régulièrement substitués (locataires-gérants, sous-locataires et leurs assureurs etc.) ainsi qu'à l'égard des assureurs du Preneur et des assureurs des occupants qu'il s'est régulièrement substitués en cas notamment de dommages causés par les événements garantis au titre de la police susvisée, laquelle comportera mention de cette renonciation à recours.

Le Bailleur s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

Le Bailleur garantira également sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, causés à des tiers du fait de l'Ensemble Immobilier, des installations, équipements et agencements dont il est propriétaire.

25.1.2. Remboursement des primes d'assurance

Le Preneur remboursera la totalité des primes d'assurances contractées par le Bailleur et/ou (si l'Ensemble Immobilier est concerné) le cas échéant par l'ASL et/ou l'AFUL et/ou (si l'Ensemble

Immobilier est concerné) le(s) syndicat(s) de copropriétaires au titre des assurances susvisées, et ce dans les conditions de l'article 12.

25.1.3. Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux

En cas de travaux, le Bailleur et/ou (si l'Ensemble Immobilier est concerné) le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou (si l'Ensemble Immobilier est concerné) le(s) syndicat(s) de copropriétaires souscrira ou fera souscrire une police « Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage », une police « Dommages-Ouvrages » conformément aux dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, ainsi qu'une police « Tous risques Chantier », s'il les estime nécessaires.

25.2. Assurances souscrites par le Preneur

25.2.1. Assurances souscrites par le Preneur pour la réalisation de ses travaux

Pour les travaux dont il a la responsabilité, le Preneur devra souscrire :

- une police d'assurance de responsabilité civile maître d'ouvrage destinée à garantir les dommages corporels, matériels et immatériels (consécutifs ou non) causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses travaux ; le Bailleur et ses intervenants étant tiers. Le Preneur devra souscrire cette assurance avant tout commencement d'exécution des travaux pour un montant de garantie adapté à la situation et caractéristique du risque,
- une police d'assurance Dommages Ouvrages / Constructeurs Non Réalisateurs, conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, destinée à garantir les dommages de nature décennale affectant les ouvrages du Preneur, pouvant survenir après réception des travaux, ladite police devra comporter notamment la garantie des dommages aux ouvrages existants,
- une police d'assurance Tous Risques Chantier destinée à couvrir, pendant la période de réalisation de ses travaux, toutes les pertes ou dommages susceptibles d'atteindre les ouvrages réalisés par le Preneur.

Le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription des assurances susvisée, avant tout démarrage de travaux.

25.2.2. Assurances souscrites par le Preneur pour l'exploitation du Local

A compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur devra assurer l'ensemble de ses biens en valeur à neuf, en ce compris ses aménagements et agencements, son mobilier, son matériel et ses marchandises ainsi que les pertes d'exploitation, qui pourraient découler d'un dommage aux dits biens, principalement contre les risques d'incendie et foudre, fumées, explosion, dommages électriques, de dégâts des eaux, de catastrophes naturelles, de bris de machines, de grève, émeutes, mouvements populaires, acte de terrorisme et de sabotage, de vandalisme et bris de glace, acte de malveillance, de déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, de recours des voisins et des tiers.

Le Preneur souscrira également, une police couvrant sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, causés à des tiers du fait de ses activités, de l'occupation du Local, ou du fait de ses préposés.

En ce qui concerne la responsabilité civile, il demeure entendu que :

- le dommage corporel devra être couvert au minimum pour trois millions quarante-huit mille neuf cent quatre-vingt euros (3 048 980 €),
- le dommage matériel et/ou immatériels consécutif devra être couvert à concurrence de sept cent soixante-deux mille deux cent quarante-cinq euros (762 245 €), minimum par sinistre, ce chiffre étant réajustable en fonction de la modification des normes en vigueur.

En vue d'informer le Bailleur de la bonne exécution des stipulations qui précèdent le Preneur prend l'engagement de faire parvenir au Bailleur préalablement à la livraison du Local, soit une copie

certifiée conforme de ses polices, soit une attestation de son (ses) assureur (s) comportant au minimum les indications sur la nature et le montant des garanties, le montant des franchises, la durée de validité de la police, la mention expresse de la renonciation à recours de l'assureur du Preneur à l'égard du Bailleur et de son assureur.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, payer régulièrement les primes, en justifier au Bailleur à toute réquisition.

En cas de résiliation des dites polices, le Preneur devra informer le Bailleur de la date effective de résiliation de ces dernières par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard un mois avant ladite date et transmettra au Bailleur la copie certifiée conforme ou l'attestation d'assurance de la nouvelle police qu'il aura souscrite.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur, le ou les syndicats, l'AFUL ou l'ASL, les colocataires ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui, et en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Le Preneur déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs et le cas échéant contre le(s) syndicat(s) des copropriétaires, l'ASL, l'AFUL ainsi que contre l'ensemble des exploitants dépendant de l'Ensemble Immobilier pour tous dommages de quelque nature et de quelque origine que ce soit. Le Preneur s'oblige à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours dans les conditions identiques à ce qu'il est indiqué ci-dessus. Ses polices devront comporter mention de cette renonciation à recours.

ARTICLE 26 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE – PENALITES – INTERETS DE RETARD – SANCTIONS GÉNÉRALES

Il est convenu ce qui suit en ce qui concerne les sanctions générales du Contrat, sans préjudice des sanctions particulières ci-dessus prévues au titre de certains manquements.

26.1. Clause résolutoire

La présente clause résolutoire sanctionne toute méconnaissance par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant pour lui tant du Contrat, dont les stipulations sont toutes de rigueur, que de la réglementation applicable.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, de tout nouveau loyer et de l'arriéré suite à la fixation du loyer de base de renouvellement, du loyer variable additionnel, des charges, du fonds de roulement, de toutes sommes dues par l'effet du réajustement du dépôt de garantie des accessoires, intérêts, pénalités de retard ou de tous frais, des indemnités d'occupation après congé du Bailleur portant refus de renouvellement et plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues par le Preneur au Bailleur, quelle que soit l'origine de cette dette, ou encore en cas d'inexécution par le Preneur d'une seule des conditions du Bail (stipulées aux Articles 1, 2, 3, 5 à 15.5, 15.6.2, 16 à 21, 25 à 28, 31 tels que modifiés ou complétés par les conditions particulières) ou de ses annexes, y compris toutes les sommes qui y sont visées, le Contrat sera, s'il plaît au Bailleur, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, résilié si, un (1) mois après un commandement ou une mise en demeure visant la présente clause et mettant le Preneur en demeure, soit de payer soit d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou cette sommation, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus,

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

26.2. Manquements aux obligations contractuelles

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge au titre du Contrat, le Bailleur aura d'autre part la faculté distincte, huit (8) jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

De son côté, le Preneur renonce aux dispositions de l'article 1226 du Code civil.

26.3. Intérêts et pénalités contractuels de retard

Toute somme exigible au titre des loyer, des charges, du fonds de roulement, des impôts et taxes, des pénalités, des accessoires, des indemnités d'occupation et de toute somme exigible en vertu du Contrat, payée en retard sera productrice d'un intérêt de retard calculé par jour de retard au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente en vigueur à la date d'exigibilité, majoré de dix (10) points de pourcentage, sans pouvoir être inférieur à trois fois le taux d'intérêt légal en vigueur, qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.

Par ailleurs, à défaut de paiement du loyer, des charges, du fonds de roulement, des impôts et taxes, des accessoires, des indemnités d'occupation et de toute somme exigible en vertu du Contrat et ce, immédiatement après leur échéance, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire compensatrice des troubles commerciaux, des frais de gestion du contentieux et des frais de défense irrépétibles, ladite pénalité étant distincte des droits à condamnation prévus à l'article 700 du Code de procédure civile.

De convention expresse entre les Parties, le Preneur est mis en demeure par le seul effet de la signature du Contrat.

26.4. Pénalités en cas de résiliation pour faute du Preneur

En cas de résiliation judiciaire pour faute du Preneur, comme en cas de jeu de la clause résolutoire, 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.

Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le Preneur devra verser au Bailleur l'indemnité complémentaire prévue à l'avant-dernier paragraphe de l'Article 15.2.1, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

En outre, le loyer restera dû pour la location résiliée, à titre d'indemnité, pendant le temps nécessaire à la relocation, forfaitisé d'accord entre les Parties, à six (6) mois à compter de la reprise des lieux par le Bailleur.

26.5. Indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après la date d'effet de la résiliation, que ce soit par le jeu de la clause résolutoire ou par résiliation prononcée judiciairement, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de cent pour cent (100%) prorata temporis et augmenté des charges et accessoires, jusqu'à la reprise du Local par le Bailleur.

26.6. Autres frais

Tous frais de procédure, sommation, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution, ainsi que tous frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications qui pourraient être nécessaires, notamment par application des articles L. 143-1 et suivants du Code de commerce, seront à la charge du Preneur.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra rembourser au Bailleur les frais et dépens de justice, frais afférents aux actes extrajudiciaires, honoraires, émoluments que le Bailleur aura exposés.

ARTICLE 27 – DROIT D'ENTREE

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur, à la Date de Prise d'Effet du Bail, un droit d'entrée dont le montant est visé à l'Article 5.6, taxe sur la valeur ajoutée en sus au taux en vigueur au jour du règlement.

Ce droit d'entrée constitue, de convention formelle, un complément de loyer. Il ne sera pas intégré au loyer de base pour le calcul du loyer variable additionnel, ce que le Preneur accepte.

Il est par ailleurs définitivement acquis au Bailleur et ne pourra, sous quelque forme que ce soit, être remboursé en tout ou partie au Preneur à un quelconque moment.

ARTICLE 28 – FRAIS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires du Contrat, et notamment les droits de timbres et d'enregistrement le cas échéant ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige sous sanction de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

Les frais et honoraires d'établissement du Contrat sont à la charge du Preneur qui s'oblige à les payer à la date de signature du Contrat comme indiqué à l'Article 5.7.

ARTICLE 29 – ÉLECTION DE DOMICILE - COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE

29.1. Election de domicile

Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social.

Le Preneur fait élection de domicile à son siège social jusqu'à la mise à disposition du Local puis, à compter de cette mise à disposition, dans le Local pour toutes notifications ou mesures conservatoires ou d'exécution.

29.2. Compétence juridictionnelle

Pour tous litiges relatifs au Contrat, les Parties donnent compétence au Tribunal de grande instance de Paris, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

ARTICLE 30 – MODIFICATIONS – TOLÉRANCE – INDIVISIBILITÉ

Toute modification du Contrat ne pourra résulter que d'un document écrit.

Cette modification ne pourra en conséquence, en aucun cas, être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification préalable écrite.

Le Bail tout comme le Local sont expressément déclarés indivisibles au seul bénéfice du Bailleur, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations. En cas de co-preneurs, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 31 – PERSONNALITE DU PRENEUR

Si le Preneur est une personne morale en cours de constitution, le signataire s'engage à justifier au Bailleur, au plus tard au jour de la prise d'effet du Bail, de la constitution et de l'immatriculation de ladite société au registre du commerce et des sociétés et de la reprise en bonne et due forme par cette société des engagements résultant pour elle du Contrat.

La société constituée devra avoir pour mandataire social et actionnaire majoritaire, le signataire.

A défaut d'avoir justifié de l'ensemble de ces éléments à la prise d'effet du Bail, celui-ci sera réputé être consenti au bénéfice du signataire à titre personnel, si mieux n'aime le Bailleur faire jouer la clause résolutoire.

ARTICLE 32 – PERSONNALITE DU BAILLEUR

Le Bailleur pourra se substituer toute société de son groupe d'appartenance pour l'exécution du Contrat, dans tous les droits et obligations résultant du Contrat, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Contrat, étant précisé que le groupe d'appartenance du Bailleur s'entend de l'ensemble composé des sociétés, entités ou groupements, dotés ou non de la personnalité morale, personne physique, français ou étrangers, contrôlés par l'un des associés du Bailleur ou contrôlant le Bailleur, directement ou indirectement, en capital ou en droits de vote, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Si, pendant la durée du Contrat, de sa tacite reconduction ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du Contrat, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Contrat.

ARTICLE 33 – RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES

Toutes les Annexes au Contrat en font partie intégrante.

Concernant :

1. Le Contrat,
2. Les Plans,
3. La Notice Descriptive,
4. Le Cahier des Charges Technique et ses annexes qui en font partie intégrante,
5. Les états récapitulatifs et prévisionnels des travaux
6. Dispositions et Documents environnementaux :
 - Note sur les engagements des parties en matière environnementale
 - État des risques naturels miniers et technologiques
 - Diagnostic de Performances Énergétiques
 - État de pollution des sols le cas échéant
7. Dossier d'Étude de Sécurité Publique

En cas de contradiction entre ces différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra.

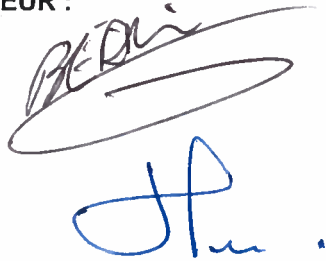
Il est rappelé que les Plans prévisionnels de l'Ensemble Immobilier avec désignation du Local sont remis à titre purement informatif et ne constituent pas un document contractuel ; le Bailleur se réservant la possibilité de les modifier conformément aux stipulations du Contrat.

Fait en deux (2) exemplaires,

A Paris,

Le [•] 11.12.2017

LE PRENEUR :



[•]

Par : [•]

BERRIN NASSER HADJIOUI HADJ

LE BAILLEUR :



[•]

Par : [•]

GUILLAUME PETIT