



BAIL COMMERCIAL : Acte de Renouvellement

LOCAUX COMMERCIAUX / BUREAUX

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La **SCI AMEL IMMOBILIER 92**, inscrit au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 484 433 560, au capital de 7 500 euros, dont le siège social est situé 67 rue de Courbevoie à Nanterre,
Représentée par Monsieur AMRI Samir né le 16/08/1954 à Souk Ahras (Algérie), de nationalité algérienne et demeurant 4 rue de Lambese – Annaba 23 000 Algérie.

Il est précisé que les biens, objet du présent bail sont gérés par :

RICHARDIERE SAS

Société par actions simplifiée au capital de 31.955.000 euros

Siège social : 22, rue Georges Picquart – 75017 PARIS

SIREN 682 009 121 RCS PARIS

Représentée par son Président Monsieur Jean-Claude BASSIEN et son Directeur Général Délégué Monsieur Thierry SMADJA

Code APE : 6832A

Nom commercial : NEXITY GRANDS INVESTISSEURS PRIVES

Ladite société RICHARDIERE SAS ayant satisfait aux obligations de la Loi N° 70-9 du 2 janvier 1970 et de son décret d'application N° 72-678 du 20 juillet 1972, par la possession des éléments suivants :

- Carte professionnelle N° CPI 7501 2016 000 005 879 délivrée par la CCI de Paris-Ile-de-France le 06/04/2016, portant sur les activités de « gestion immobilière », « transactions sur immeubles et fonds de commerce » et « syndic de copropriété ».
- Garanties financières : CEGC « Socamab » : 16 rue Hoche, Tour Kupka B – TSA 39999, 92919 La Défense Cedex, portant sur les sommes et valeurs reçues au titre des activités de « gestion immobilière », « transactions sur immeubles et fonds de commerce » et « syndic de copropriété »
- la souscription d'une police d'assurance responsabilité civile professionnelle sous le N° 127.124.674 auprès de MMA IARD et MMA IARD Assurances Mutuelles, dont les sièges sociaux sont situés 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9
- l'adhésion à l'Organisme ORIAS sous le N° 11 061 083 au titre de son activité Courtier en assurances.

N° TVA intracommunautaire : FR70682009121

Représentée par Monsieur Pierre-Laurent BELLOY, dûment habilité, lui-même représenté par Madame Magali Pastor, dûment habilitée.

CI-APRÈS DÉNOMMÉE le « Bailleur »,

D'UNE PART,

ET :

La **Société SANTOS JOSE**, société par actions simplifiée, inscrit au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 983 290 487, au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé 67 rue de Courbevoie à Nanterre,
Représentée par CAURALIA, société à responsabilité limitée, inscrit au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 827 809 815, dont le siège social est situé 13 rue Félix Faure Colombes 92700 Colombes,

CI-APRÈS DÉNOMMÉE le « Preneur »,

D'AUTRE PART

CI-APRÈS COLLECTIVEMENT DÉNOMMÉES les « Parties ».

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 1 sur 25

MP

DS

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par acte sous seing privé en date à Nanterre du 22 décembre 1971, enregistré le même jour à Nanterre, Monsieur et Madame BAIN-DIOLOGENT ont cédé ledit fonds de commerce à Monsieur Jean-René GOUTAL et Madame Marie BRUN.

Par acte sous seing privé e date du 17 novembre 2005, Monsieur André GOUTAL a cédé ledit fonds de commerce à la société AMB.

Par acte sous seing privé en date à Paris du 20 avril 2006, enregistré le 30 juin 2006 à SIE de Nanterre Ville, Bordereau numéro 2006/423, case numéro 8, extrait numéro 3137, la société AMB a vendu ledit Fonds de commerce à la société HM2A.

Par acte sous seing privé en date à Paris du 12 mai 2016, la société HM2A a cédé son fonds de commerce à la société « SARL LA TERRASSE DU 120 ».

Aux termes d'un acte sous seing privé, en date à Paris du 12 février 2015, la SCI AMEL IMMOBILIER 92, a fait bail en renouvellement et donné à loyer commercial pour une prise d'effet au 15 février 2015, à la société SARL LA TERRASSE DU 120.

Dans le cadre du renouvellement du bail précité, les parties se sont rapprochées et ont convenu de la signature des présentes.

En considération de ce qui précède, le présent Bail et ses annexes expriment, en ce compris son exposé préalable, l'intégralité de l'accord des Parties concernant la location des locaux loués ci-après définis.

ARTICLE 1 - RENOUVELLEMENT

Le bailleur renouvelle au profit du preneur le bail des locaux désignés à l'article 2, sous le régime du statut légal des baux commerciaux institués par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et des dispositions du décrets du 30 Septembre 1953 non codifiés ainsi qu'aux clauses et condition ci-après indiquées.

Le Bailleur donne à loyer à **usage commercial** conformément aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-1 à R 145-33 du code de commerce et article 33 du décret du 30 septembre 1953, il est procédé au renouvellement du bail ci-dessus relaté

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Adresse de l'immeuble : 67 RUE DE COURBEVOIE 92000 NANTERRE

Locaux loués :

Rez-de-chaussée comprenant notamment un bar, une salle de restaurant, une cuisine, une terrasse intérieure (côté cour) non couverte par laquelle on accède à partir de la salle de restaurant d'une superficie de 57 m² comprenant la buanderie de 20 m², des sanitaires et cave.

Tantièmes des lots :

Numéros de lots	Catégories de charges	Tantièmes généraux	Tantièmes du lot
2	Charges communes générales	160	57
	Taxes	160	57

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ou la surface des Locaux Loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux et à l'état des lieux, tels qu'ils existent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà, et dispense ainsi le Bailleur d'une plus ample désignation, les trouvant conformes à l'usage auquel il les destine.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Il est en outre rappelé qu'en conformité des usages en matière d'immeubles commerciaux, et de convention formelle, sera prise en compte dans la superficie privative des locaux loués une quote-part des parties communes afférente aux locaux louées calculée en fonction des surfaces privatives des locaux de l'immeuble, ou des tantièmes afférents aux locaux loués si l'immeuble est sous le régime de la copropriété, superficie qui constituera au sens de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce la surface exploitée par le Preneur.

ARTICLE 3 — ÉTAT DES LIEUX

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 2 sur 25

S'agissant de la poursuite de l'occupation du local par le Preneur, l'article L 145-40-1 du Code de Commerce ne s'applique pas. Les parties reconnaissent et acceptent d'un commun accord, que le Preneur occupant les lieux depuis le 12.02.2024, il ne sera pas dressé d'état des lieux à l'occasion de la signature des présentes.

Le Preneur déclare louer les locaux en bon état, bien les connaître, et ne peut exiger du Bailleur, pendant toute la durée du bail, aucune mise en état, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

Lors de la restitution des locaux au Bailleur, un état des lieux sera dressé entre le Preneur et le Bailleur ou par un tiers mandaté par ce dernier, aux frais exclusifs du Preneur.

S'il s'avère nécessaire d'établir un état des lieux d'entrée par exploit d'huissier, ou s'il existe un désaccord entre les Parties sur les conditions d'établissement de ce document, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente et aux frais exclusifs du Preneur, par dérogation à l'article L145-40-1 du Code de commerce.

ARTICLE 4 — DESTINATION

Les locaux sont loués à usage de **locaux commerciaux**, pour l'exercice exclusif de l'activité de

« Bar, brasserie, vins, liqueurs, restaurant »

à l'exclusion de toutes autres activités.

a/ Le Preneur exercera simultanément et de manière continue toutes les activités stipulées en amont. Sans préjudice de toute disposition légale contraire, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour l'usage et les activités mentionnées ci-dessus. S'il en existe, les parkings devront être utilisés exclusivement pour le stationnement de véhicules.

Le Preneur sera tenu de conserver aux locaux loués la destination contractuelle ainsi définie, à l'exclusion de toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du Bail, si le Bailleur en fait la demande.

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

En application à la procédure prévue aux articles L. 145 — 47 et suivants du code de commerce, le Preneur pourra adjoindre à la destination du bail des activités connexes ou complémentaires, sous la condition expresse d'informer le Bailleur ou son mandataire de ses intentions.

b/ Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au Bail.

c/ La destination contractuelle ainsi stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant à l'obtention de toutes autorisations ou au respect de toutes conditions administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

d/ Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, et sous sa propre responsabilité, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et droits quelconques, afférent aux activités exercées dans les locaux loués et à l'utilisation desdits locaux.

e/ Le Preneur fera également son affaire personnelle, dès à présent, et pendant toute la durée du Bail, de la mise ou du maintien des locaux en conformité au regard des réglementations administratives et de police et de toutes dispositions législatives et/ou réglementaires qui leur sont et leur seront applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite prolongation, tant en ce qui concerne leurs modalités d'occupation ou d'exploitation, qu'à l'activité qui y sera exercée, sous réserve que ceux-ci ne relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, conformément à l'article R 145-35 du Code de commerce.

f/ Le Preneur se conformera à toutes les recommandations, prescriptions, injonctions, règlements et ordonnances en vigueur et à venir émanant de la Commission de Sécurité compétente, de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et, plus généralement, de tous les services administratifs intéressés, en ce qui concerne la voirie, la police, la réglementation du travail et la prévention en matière d'hygiène et de sécurité relative aux biens et aux personnes, sans que cette liste soit exhaustive, et fera en sorte que Le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

g/ Le Preneur s'engage à se conformer au(x) règlement(s) intérieur(s), servitudes, et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'Immeuble, s'il existe, à la signature des présentes, et aux modifications éventuelles qui pourraient y être apportées afin de se conformer aux prescriptions administratives et de police ou aux dispositions législatives et/ou réglementaires en vigueur ou à venir. De même, Le Preneur s'engage à respecter toute servitude qui viendrait à être établie dans l'Immeuble, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer de manière définitive et permanente les conditions de jouissance des Locaux.

MP

SS

h/ La destination prévue au Bail, n'implique de la part du Bailleur aucune exclusivité en faveur du Preneur ; en conséquence, Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer les autres locaux de l'immeuble quels qu'ils soient, et pour quelque utilisation que ce soit, y compris l'exercice d'activités concurrentes à celles exercées par Le Preneur.

ARTICLE 5 — DURÉE

Le présent Renouvellement de Bail est consenti et accepté pour une durée de **trois (3), six (6), neuf (9) années** entières et consécutives à compter du **12 février 2024** pour venir à échéance contractuelle le **11 février 2033**.

En application de l'article L 145-4 du Code du commerce, Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce, à savoir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance à la fin de chaque période triennale

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 6 — LOYER

6.1 - Montant du loyer

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un **Loyer annuel de base** hors taxes et hors charges fixé en **principal à : seize mille sept cent soixante-quinze euros (16 775 EUROS HT/HC)**, à compter du **12 février 2024**.

Le loyer est assujetti à la T.V.A.

À ce loyer s'ajouteront les charges, accessoires, impositions et prestations tels que déterminées à l'article 9 ci-après.

6.2 - Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable au Bailleur, par

➤ MOIS et D'AVANCE

Dans le cas de prise d'effet du Bail en cours de terme civil, le premier terme sera calculé au prorata du nombre de jours restant à courir entre la date de prise d'effet du Bail et le dernier jour du trimestre civil en cours.

Le Preneur versera le premier terme de loyer le jour de la signature du Bail

Le loyer sera payable le 1^{er} de chaque mois ou trimestre en fonction de la périodicité déterminée ci-dessus, entre les parties.

ARTICLE 7 – REVISION DU LOYER

7.1 - Révision du loyer

Le loyer sera réajusté chaque année, à la date anniversaire, en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui pourrait lui être substitué dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L 145-37 et L 145-38 du code du commerce L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Date de la première indexation : 12 février 2025

Montant du loyer annuel de base : 16 775 €

Indice de référence : ILC du 3^{ème} trimestre 2023, valeur 133,66.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code du commerce.

En conséquence, les parties restent fondées à voir réviser le loyer en application de ces dispositions légales.

Le loyer pourra être révisé conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 et des lois ou décrets subséquents sur la propriété commerciale.

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 4 sur 25

Le loyer sera indexé automatiquement, chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du Bail, sans l'accomplissement de formalités judiciaires ou extrajudiciaires, en fonction des variations de l'indice mentionné ci-dessus selon la formule :

$$Li = \frac{L \times IC}{IR}$$

IR

Dans laquelle :

- Li est le loyer indexé à chaque date anniversaire de prise d'effet du Bail ;
- L est le loyer de base précisé ci-dessus ;
- IC est l'indice de comparaison visé aux ci-dessus connu à la date de révision et qui doit correspondre à l'indice du même trimestre civil que celui indiqué ci-dessus ;
- IR est l'indice de référence précisé aux ci-dessus.

Pour la première indexation, l'indice de référence et l'indice de comparaison à prendre en compte pour cette indexation sont ceux mentionnés ci-dessus. A défaut de mention, l'indice de référence sera le dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail.

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera le précédent indice de comparaison et, l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Le tout de sorte que ce soient toujours écoulés quatre (4) trimestres indiciaires entre deux indexations du loyer, conformément aux dispositions de l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier.

Les indices n'étant pas publiés un jour fixe, il est convenu entre les Parties que si, à la date de l'indexation, l'indice de comparaison n'était pas encore publié, le loyer sera indexé dès la publication dudit indice, avec effet rétroactif à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail. Dans la mesure où l'indice sera publié, les indexations suivantes se feront normalement à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail.

Le calcul de cette indexation et son application se feront de plein droit, à l'initiative du Bailleur. Le fait de ne pas avoir indexé le loyer à la date convenue n'entraînera aucune déchéance, le Bailleur pouvant toujours appliquer ultérieurement l'indexation avec effet rétroactif.

Le calcul de cette indexation et son application se feront de plein droit, à l'initiative du Bailleur.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui le remplacerait légalement ou, à défaut, par un indice similaire convenu entre les Parties ou déterminé par un Expert désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent en raison du lieu de situation de l'Immeuble.

Tout litige survenant quant à cette clause ne sera pas susceptible d'entraîner la suspension du paiement du loyer tel qu'il était précédemment déterminé.

Cette disposition est essentielle et déterminante du consentement des Parties, sans laquelle le Bail n'aurait pas été conclu.

7.2 - 2 - Loyer du bail renouvelé

De convention expresse entre les parties et par dérogation à l'article L. 145-34 du Code de commerce modifié par la Loi 2014-626 du 18 juin 2014, il est convenu qu'en cas de renouvellement, les loyers de renouvellement successifs seront fixés à la valeur locative de marché à la date de chaque renouvellement, à la condition expresse que la valeur de marché soit supérieure au loyer alors en vigueur.

A défaut d'accord entre les parties sur le montant du loyer renouvelé, celles-ci s'engagent d'ores et déjà à s'en remettre à l'avis d'un expert judiciaire agréé, et qui sera choisi d'un commun accord, à frais et honoraires partagés. En cas de désaccord sur la désignation de l'expert, la partie la plus diligente pourra saisir la juridiction compétente pour obtenir la nomination dudit expert amiable.

Par dérogation à l'alinéa 4 de l'article L. 145-34 les parties et renoncent, en cas de déplaçonnement du loyer du Bail renouvelé, à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du Bail renouvelé.

ARTICLE 8 - DÉPÔT DE GARANTIE ET GARANTIES COMPLÉMENTAIRES

8.1 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des clauses et conditions du Bail, le Preneur versera au Bailleur ou à son mandataire, à la signature des présentes, un dépôt de garantie représentant deux mois de loyer H.T. de 2 795 € HT/HC.

Le montant de ce dépôt de garantie sera indexé selon les mêmes modalités que le loyer, de telle sorte qu'il soit toujours égal à deux (2) mois de loyer H.T.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du Bail, éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du Preneur, après déduction de toutes

sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt ; il sera remis au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2333 et suivants du Code civil.

Dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il en sera de même en cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie étant acquis au Bailleur par compensation des loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus à la date d'ouverture de la procédure collective.

En cas de procédure collective du Preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par Le Preneur, au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur pour correspondre au nombre des termes trimestriels.

Étant rappelé qu'en cours de Bail, en cas de retard dans le paiement du loyer, de la même manière, le Bailleur se paiera sur le dépôt de garantie et engagera toute action en recouvrement du dépôt de garantie et reconstitution de celui-ci.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

8.2 - Garanties complémentaires du bail

Il est précisé que par suite de la cession de fonds de commerce établi avec la société « SARL LA TERRASSE DU 120 », Société à responsabilité limitée au capital de 7500 €, dont le siège est à NANTERRE (92000), 65-69 rue de Courbevoie, identifiée au SIREN sous le numéro 441250412 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE ; Cette dernière se portera garant solidaire au titre du règlement des loyers et toutes charges durant une durée de 3 (trois) ans à compter du 12/02/2024.

ARTICLE 9 - CHARGES / IMPÔTS / PRESTATIONS / TAXES ET REDEVANCES

9.1 - Provisions pour charges

Il pourra être appelé une provision versée en sus du loyer et selon la même périodicité.

Il est expressément convenu que le Bailleur entend percevoir en sus du loyer, les charges, taxes, impôts, prestations, redevances ci-dessous indiqués à l'exclusion de ce qui relève l'article R 145-35 du Code de commerce.

Il est précisé que l'énumération ci-après est donnée à titre indicatif et ne saurait, par conséquent, ni constituer une liste exhaustive des obligations du Preneur pour le remboursement des charges, impôts et prestations ni constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-dessous énoncées.

9.2 - Charges

En application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, et à titre d'information du Preneur, le Bailleur établit l'inventaire des catégories de charges dont le Preneur est redevable au titre du présent Bail. Cet inventaire figure dans l'état C1 en annexe au présent Bail.

Il pourra être modifiée ou complétée en cours de Bail pour les besoins de l'immeuble. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre locataires.

Le Bailleur adressera chaque année au Preneur un état récapitulatif incluant la liquidation et régularisation des comptes de charges, dans les délais suivants :

- Au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, pour les immeubles en mono propriété,
- Dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, pour les immeubles en copropriété.

Le Bailleur communiquera à la première demande du Preneur les justificatifs du montant des charges, impôts taxes et redevances.

Le preneur devra supporter les charges et accessoires, impôts, taxes, prestations, afférents aux locaux loués et aux parties communes de l'immeuble ou ensemble immobilier suivant :

9.2 - 1 - Charges et accessoires afférents aux parties privatives et/ou communes de l'immeuble

Toutes dépenses d'entretien, de maintenance, d'abonnement, de nettoyage, de réparation, de remplacement, de restauration, de réhabilitation de réfection, de contrôle portant :

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL



Paraphes Preneur

Page 6 sur 25



- Sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble ou des locaux loués (ascenseurs, monte-charges, climatisation, ventilation, installation électrique, groupe électrogène, canalisation, compteur, tuyauterie, robinetterie, réseau téléphonique, système de chauffage y compris chaudière) et de tout nouvel équipement installé dans l'immeuble.
- Sur les toitures, terrasses parking, rampe accès, les travaux de nettoyage (en ce compris les nacelles) de ravalement des façades, les espaces verts et dépendances, cours et jardins, fermetures, volets rideaux et stores.

Il est précisé, que, sont compris dans ces dépenses, d'une part les travaux justifiés par la force majeure et/ou la vétusté, dès lors s'agissant de la vétusté que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil ; et d'autre part, les travaux justifiés par les mises en conformité avec la réglementation existante et à venir du local loué et/ou de l'immeuble,

Les travaux imposés par l'Administration, les mises aux normes accès handicapés, normes et certifications environnementales, et/ou sanitaires, conditions de travail, ainsi que celles imposées par les règlements de voirie, sanitaire, hygiène, salubrité ainsi que les dépenses qui pourraient être imposées par tout plan d'urbanisme ou d'aménagement dès lors que ces travaux de mises en conformité ne relèvent pas des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil,

Les coûts attachés à la conception tels que les travaux de maîtrise d'œuvre, d'architecture ou de bureaux d'étude dès lors que les travaux sont à la charge du Preneur.

Le ravalement de façade dans son intégralité, en ce compris les frais d'installation de l'échafaudage, à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'article 606 du Code civil,

Toutes dépenses d'électricité, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage, l'entretien, les contrôles, réparations, remplacements des installations électriques dans les parties privatives et/ou communes de l'immeuble,

Toutes dépenses d'abonnement, d'exploitation, d'entretien, de réparations, de remplacement des installations et de fournitures nécessaires au bon fonctionnement des ascenseurs et monte-charge élévateur dans les parties privatives et/ou communes de l'immeuble,

Toutes dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement des installations sanitaires (canalisations, compteurs, tuyauterie, robinetterie, etc.), ainsi que tous frais afférents à la consommation d'eau des parties privatives et/ou communes de l'immeuble,

Tous investissements et dépenses de tous ordres, nécessaires au chauffage et/ou à la climatisation des parties privatives et/ou communes de l'immeuble,

Tous frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel, qu'il soit permanent ou intérimaire, chargé de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations dont la récupération est prévue dans le Bail, tels que, notamment : hôtesse, standardistes, gardiens, personnels de sécurité,

Le Preneur devra maintenir les devantures, volets et fermetures en parfait état de propreté, d'entretien, de sécurité et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder au moins tous les cinq (5) ans, à la réfection des peintures et faire entretenir les glaces, vitres, carrelages, boiserie, menuiserie, plomberie, serrurerie, et, au besoin, assurer leur remplacement à ses frais.

9.2 - 2 - Assurances

- Primes d'assurance du propriétaire non occupant
- Primes d'assurance immeuble
- Surprimes d'assurances que le propriétaire et/ou le Bailleur seraient obligés de payer en raison de l'activité exploitée par le Preneur.

9.2 - 3 - Charges particulières

- Honoraires de la société chargée par le Bailleur de la gestion technique administrative et locative de l'immeuble à l'exception des honoraires liés à la gestion des loyers

9.3 - Impôts taxes et redevances

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, dont la Contribution Economique Territoriale (CET), taxes locatives et autres de toute nature relative à son activité et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il devra notamment rembourser au Bailleur, tous impôts et taxes dont Le Bailleur est ou pourrait être redevable, et liés à l'usage ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement à savoir :

- Contribution sur les revenus locatifs le cas échéant.

- Taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, les frais de rôle et d'élaboration, et taxes municipales présentes ou futures (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance d'assainissement), ainsi que toutes impositions ou taxes nouvelles qui seraient mises à la charge des locataires ou qui, étant en principe à la charge de l'immeuble, seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profite directement ou indirectement le Preneur.
- Tous impôts ou taxes auxquels le Preneur pourrait être assujéti en cours de Bail du fait de son activité ou tout autre impôt équivalent qui leur serait substitué.
- Taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France, les taxes du Grand Paris, ainsi que les taxes annuelles sur les surfaces de stationnement en Ile de France (taxe sur le stationnement et taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement),
- Toute autre taxe notamment liée à l'environnement et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, notamment liées à l'environnement, les frais de rôle afférents aux taxes précitées, à la seule exception des impôts non refacturables au Preneur en exécution de l'article R.145-35 du Code de commerce.
- Tous droits, ou taxes qui pourraient ultérieurement les compléter ou les remplacer.
- Tous impôts ou taxes qui pourraient éventuellement être créés au profit des Collectivités Publiques ou de l'État.
- Taxe professionnelle, ou tout autre impôt équivalent qui leur serait substitué.

9.4 - Modalités de répartition

Le Preneur assumera directement et/ou remboursera au Bailleur la quote-part afférente aux locaux loués, de toutes charges, impositions et prestations grevant l'immeuble et les locaux loués. Les charges de l'immeuble s'entendent de toutes dépenses engagées par le Bailleur, et/ou par le Syndicat de copropriété s'il en existe un, et/ou par tout organe de gestion, et liées au fonctionnement, à la conservation, à l'entretien, et à la propriété de l'immeuble.

En cas de présence de compteurs individuels, ou de pose de tels compteurs au cours du Bail, pose dont le Bailleur se réserve expressément la possibilité, Le Preneur remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, ou de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation. Une telle modification s'imposera alors au Preneur.

Si les lieux loués sont situés dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires.

La répartition des charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier est réalisée au prorata de la surface exploitée, éventuellement pondérée. Il est précisé que le Preneur ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

La surface exploitée correspond à la quote-part calculée au prorata des tantièmes affectés aux locaux loués du Preneur par rapport aux locaux louables de l'immeuble, tels qu'établi :

- Par le règlement de copropriété le cas échéant, quote-part de parties communes incluse
- Par le propriétaire, ou tels que répartis suivant l'état descriptif de l'immeuble le cas échéant, quote-part de parties communes incluse, ou tels que définis dans les relevés de propriété établis par le Centre des Impôts Fonciers, et éventuellement en considération des catégories de charges (parkings, clés de répartition, etc.).

Si en fonction de la catégorie des dépenses, la surface exploitée est pondérée, le Bailleur communiquera au Preneur ces pondérations.

9.5 - Modalités de paiement des charges, impôts et prestations

Les charges, impôts et prestations susvisés sont exigibles à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Le Bailleur pourra, en tout état de cause, réviser le montant des provisions, notamment en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice ou à l'exercice en cours, de variation des prix ou de variation de la consommation intervenant en cours d'année. Le règlement définitif des consommations et charges sera effectué annuellement au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, pour les immeubles en mono propriété et dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, pour les immeubles en copropriété les provisions versées s'imputant sur les sommes dues.

Le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de celui-ci, le solde des charges dans le cas où le montant définitif serait supérieur au montant payé par provisions mensuelles. Dans le cas où le montant total desdites provisions serait supérieur au montant définitif des charges, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des charges dues au cours de l'année de régularisation.

Il est ici précisé, par dérogation à ce qui précède, que l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Île-de-France, et généralement tous impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur, mais qui aux termes du Bail, sont mis à la charge du Preneur, seront facturés à ce dernier une fois par an, et ce, en sus des provisions régulièrement appelées par Le Bailleur.

Il est ici précisé que Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier les modalités de paiement de certaines charges, impositions ou prestations, sans que cela puisse constituer un motif de non-paiement par le Preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 8 sur 25

MS

DS

Il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

ARTICLE 10 - CONDITIONS PARTICULIERES

NEANT

ARTICLE 11 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Il est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, charges et prestations à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.), cette option exonère le Preneur du paiement de la contribution annuelle sur les revenus locatifs perçue sur le montant des loyers, conformément à l'article 234 nonies III-2 du Code Général des Impôts.

Le loyer et ses accessoires se trouveront donc automatiquement assujettis à la T.V.A. au taux en vigueur lors de leur échéance.

Il est rappelé que, outre le loyer et les charges, la T.V.A. est également exigible sur l'impôt foncier, sur la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Île-de-France et sur les primes d'assurance mise à la charge du Preneur.

Si toutefois, pour un motif quelconque (modification de la législation, non-renouvellement par le Bailleur de son option pour l'assujettissement à la T.V.A., etc.), la présente location venait à ne plus être assujettie à la T.V.A., la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou tous autres impôts alors applicables, seraient, de plein droit, remis à la charge du Preneur.

ARTICLE 12 - OBLIGATION DU PRENEUR

Le Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit et, sous celles suivantes, que le Preneur s'engage à observer sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer fixé, et à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même, de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit signé du Bailleur et du Preneur.

En conséquence, toutes tolérances du Bailleur, de quelque nature et/ou durée qu'elles soient, ne devront jamais être considérées comme un droit acquis par Le Preneur, Le Bailleur pouvant toujours y mettre fin à tout moment.

12.1 - Conditions générales de jouissance

- a/ Le Preneur devra respecter et faire respecter par ses commis, ses clients et ses fournisseurs, les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges, du règlement intérieur de l'immeuble, ou de tout autre document régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, ainsi que toutes les prescriptions légales ou administratives, d'hygiène et autres, attachées à son activité et à l'occupation des lieux.
- b/ Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la tenue de l'immeuble ; il prendra toutes les précautions nécessaires et assurera toutes responsabilités à ce sujet. Le Preneur s'interdit notamment d'introduire dans les locaux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit.
- c/ Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou aucune indemnité en cas d'interruption ou de réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., Le Bailleur n'étant pas, au surplus, tenu de prévenir Le Preneur desdites interruptions ou réductions.
- d/ Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les voies de passage, les cours et les parties communes de l'immeuble, lesquelles devront toujours rester libre d'accès.
- e/ Le Preneur ne devra utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, Le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de l'inobservation de ces instructions.
- f/ Le Preneur fera son affaire personnelle du stockage et de l'évacuation de ses déchets. Il devra se munir de ses propres containers et stoker ces derniers dans l'enceinte de ses locaux loués privatifs.

12.2 - Travaux - Installations - Aménagements - réalisés par le Bailleur ou des tiers

- a/ Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement et autres que le Bailleur serait amené à faire exécuter, en cours de Bail, dans les locaux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt un jours, à condition toutefois qu'ils ne gênent pas l'accès des locaux loués.
- b/ Le Preneur supportera de la même manière, sans recours contre Le Bailleur, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités, à charge pour Le Preneur d'exercer un éventuel recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux et/ou les propriétaires voisins responsables, s'il y a lieu, et cela par dérogation aux articles 1719 et suivants du Code civil.
- c/ Information sur l'état des travaux, en application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, et à titre d'information du Preneur, Le Bailleur établit et communique au Preneur (à la conclusion du Bail puis tous les 3 ans, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale) qui le reconnaît :

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

MP

Paraphes Preneur

Page 9 sur 25

DS

- C2 - un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, avec mention de leur coût
- C3 - un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel

Le Bailleur déclare envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivantes celle de la signature du bail. Cette indication est donnée à titre purement informatif, le Preneur ne pouvant se prévaloir à l'encontre du Bailleur de ces déclarations. L'état prévisionnel des travaux envisagés ci-dessous pour les trois prochaines années ne saurait constituer pour le Bailleur un quelconque engagement d'effectuer lesdits travaux, ce dernier restant libre de les réaliser totalement ou partiellement, de ne pas les réaliser ou d'en réaliser d'autres.

Les états visés aux C2 et C3 ci-avant sont annexés au présent Bail, font parties intégrantes et sont indissociables de celui-ci.

12.3 - Travaux - Installations - Aménagements- réalisés par le Preneur

- a/ Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparations à ses frais et de dommages et intérêts. Il procédera à toute étude préalable.
- b/ Tous les travaux envisagés par le Preneur devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur, de l'administration et du syndic le cas échéant. Pour obtenir celle-ci, Le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux et installations projetés, tels que plans et notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et dirigés par un architecte et/ou un Bureau d'Études Techniques agréés par Le Bailleur, assurés pour leur responsabilité civile et professionnelle et dont les honoraires seront supportés par Le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour tous bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.
- c/ Le Preneur fera ses meilleurs efforts afin que ces travaux s'inscrivent dans un objectif de développement durable et de performance environnementale, notamment en matière de consommation d'énergie, d'utilisation des ressources naturelles, de gestion des déchets. Sur demande du Bailleur, Le Preneur devra communiquer au Bailleur toute information relative aux conditions de réalisation desdits travaux dans le respect de ces objectifs.
- d/ Nonobstant ce qui précède, le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés, même avec son autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des colocataires et des voisins.
- e/ Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par Le Preneur en cours de Bail, deviendront à la fin du Bail la propriété du Bailleur, sans indemnité de sa part et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des locaux, en tout ou en partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par le Bailleur.
- f/ Le Preneur ne pourra poser aucune plaque, enseigne ou store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble et les parties communes, sans l'accord préalable exprès et par écrit du Bailleur, étant précisé que Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que Le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En cas de non-respect de ces règles, Le Bailleur pourra, sans préavis, faire déposer lesdites installations aux frais du Preneur.
- g/ Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, fenêtre, vitrine, plaque, ou toute autre installation quelconque dont l'enlèvement serait utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, soit, en général, pour l'exécution de tous travaux.

12.4 - État d'occupation des locaux

- a/ Les locaux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, de matériels, de mobiliers et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges, accessoires et obligations du Bail.
- b/ Le Preneur souscrira directement auprès des compagnies concessionnaires intéressées les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, etc., et en payera régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que Le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

12.5 - Entretien et surveillance des locaux

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 10 sur 25



- a/ Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations, tous les travaux d'entretien et de nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avèreront nécessaires ainsi que les travaux prescrits par l'administration, et les mises en conformité existantes et à venir ; dans tous les cas, Le Preneur restera responsable des dommages qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations ou travaux lui incombant à l'exception des mentions de l'article R 145-35 du Code de commerce.
- b/ Le Preneur, au regard de son activité et/ou de l'exploitation des locaux, sera également tenu de prendre en charge, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, à ses frais, les travaux ou les mises en conformité rendus nécessaires par l'application de toutes dispositions légales et/ou réglementaires nouvelles, notamment en ce qui concerne la législation relative à l'amiante, à l'évacuation des déchets, à la prévention contre la légionellose, à la prévention des incendies, à l'application de la réglementation relative au droit du travail, à la réglementation relative aux règles de sécurité et d'hygiène, d'accessibilité des personnes handicapées, sans que cette liste ne soit limitative tant que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article – 606 du Code Civil conformément à l'article R 145-35 du Code de commerce
- c/ Le Preneur s'oblige expressément à régler et/ou rembourser au Bailleur, les dépenses engendrées par la réalisation d'un ravalement « d'entretien » quand bien même si ceux-ci sont prescrits par l'autorité administrative. Ces dépenses ne doivent pas relever aux grosses réparations mentionnées à l'article – 606 du Code Civil conformément à l'article R 145-35 du Code de commerce.

12.6 - Utilisation des parties privatives et communes

- a/ Le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du Bail, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer l'usage normal des locaux loués et sans, bien entendu, que cela puisse préjudicier aux droits reconnus au Preneur par le Bail et ses suites, et à les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.).
- b/ Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes ou prendre toutes mesures à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux.
- c/ Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux loués.

12.7 - Utilisation des parties privatives

- a/ Sous réserve d'en avoir été informé au moins trois jours ouvrables à l'avance, sauf cas d'urgence, Le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps dans les locaux Le Bailleur, ses mandataires et intervenants, pour visiter et s'assurer de l'état des locaux, de l'immeuble, des équipements et installations se trouvant dans les locaux, pour les réparer ou les entretenir, notamment en cas de défaillance du Preneur, si celui-ci ne remplissait pas les obligations prévues aux termes du Bail.
- b/ Le Preneur laissera visiter les locaux par Le Bailleur ou un de ses mandataires ou intervenants, ou d'éventuels locataires, en cas de résiliation du Bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur, que les locaux soient à vendre ou à louer.
- c/ Dans les deux mois qui précèdent l'expiration du Bail, ou dans le cas de mise en vente de l'ensemble immobilier ou des locaux loués, Le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

12.8 - Obligation d'exploitation

En vertu de l'article L.145-1 du Code du commerce, le bénéfice du statut des baux commerciaux est subordonné à l'exploitation d'un fonds de commerce.

Cette exploitation du fonds de commerce dans les locaux loués devra être effective et continue à l'exception de la période des congés annuels.

Le Preneur devra ainsi constamment exploiter un fonds de commerce dans les locaux.

A défaut ou en cas d'absence d'exploitation de la chose louée et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si le Bailleur le demande. Cette compétence est attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du locataire.

ARTICLE 13 - ASSURANCES ET RECOURS

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 11 sur 25

DS

MP

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur siège ou une succursale en France.

13.1 - Assurances du Bailleur

Le Bailleur devra contracter des polices d'assurance permettant de garantir :

- L'immeuble en tant que propriétaire non occupant, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, ainsi que les biens lui appartenant au sein de l'immeuble.
- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile.

Par ailleurs, Le Bailleur pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée par lui utile ou nécessaire.

13.2 - Assurances du Preneur

Le Preneur souscrira, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les polices d'assurance permettant de garantir :

- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile,
- Ses meubles, objets mobiliers, marchandises entreposées, ainsi que tous aménagements, installations, équipements, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les locaux qu'il occupe, frais de déplacement et remplacement desdits objets, et notamment la totalité des risques et périls prévus ci-dessous :
- Incendie, foudre et explosion, dégâts des eaux,
- Dommages électriques,
- Chocs de véhicules appartenant à un tiers,
- Ouragan, tempête, fumée, poids de la neige, effondrement, bris de glace, vandalisme, vol.

En outre, il garantira :

- Sa privation de jouissance,
- La perte d'exploitation limitée à deux (2) ans de loyer.
- La garantie s'étendra aux recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces contrats pendant toute la durée du Bail, et acquitter régulièrement les primes. En outre, les polices d'assurance du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours après notification des assureurs au Bailleur.

13.3 - Assurances complémentaires

Il est expressément convenu que Le Bailleur pourra, à tout moment pendant la durée du Bail, souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toutes autres assurances qui pourraient raisonnablement lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, le tout sans que le contrôle de la part du Bailleur sur les polices contractées par Le Preneur et les primes acquittées par ce dernier puissent emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurances du Preneur.

13.4 - Obligations à la charge du Preneur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, Le Preneur devra adresser au Bailleur, dès la prise de possession des locaux, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurance.

Il devra justifier de la validité de ces contrats et du paiement des primes y afférentes à chaque date anniversaire du Bail, et ce, sans mise en demeure préalable du Bailleur. Le Preneur devra également pouvoir justifier à tout moment, sur demande du Bailleur, et à première réquisition de celui-ci, de la validité desdits contrats.

Si l'activité exercée par Le Preneur et/ou l'importance de ses matériels et marchandises présents dans les locaux loués, en valeur ou en qualité, et/ou leur nature entraîne, soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, Le Preneur sera tout à la fois tenu d'indemniser Le Bailleur du montant de la surprime ou de l'augmentation payée par lui et, en tout cas, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, Le Bailleur se réserve le droit d'y procéder lui-même, ou d'y faire procéder, et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

En cas de sinistre, le Preneur devra déclarer aux assureurs, d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs, ou à leurs recommandations.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux locaux loués.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit percevoir le Bailleur, du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser Le Bailleur à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette ou de ces inobservations.

13.5 - Renonciations à recours

Le Preneur déclare renoncer à tous recours en responsabilité ou réclamations envers le Bailleur et ses assureurs :

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 12 sur 25

MS

DS

- a/ En cas de vol ou autre fait délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou les dépendances de l'immeuble, Le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance ;
- b/ En cas de vols, dégradations, accidents dont il pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant de véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir, ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle ;
- c/ En cas d'interruption de fourniture de prestations, notamment dans le service de l'eau, de l'électricité, du chauffage ou de la climatisation, si cette dernière existe, etc., sauf carence persistante du Bailleur ;
- d/ En cas de modification ou de suppression du gardiennage, s'il en existe un, et plus généralement du service de l'ensemble des personnels assurant des prestations communes à l'immeuble dont font partie les locaux loués ;
- e/ En cas de dégâts causés aux locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, sauf défectuosité dûment constatée de la construction ;
- f/ En cas d'agissements générateurs de responsabilités des autres locataires, de leurs personnels, fournisseurs ou clients ;
- g/ Et, plus généralement, pour tout inconvénient ou préjudice résultant d'un événement échappant au contrôle du Bailleur.
- h/ Le Preneur s'engage à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers le Bailleur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurance.
- i/ En cas de souscription d'assurances pour compte par le Preneur, ce dernier s'engage, de la même manière, à obtenir de l'assureur pour compte, la renonciation à tous recours envers le Bailleur et les assureurs de ce dernier.

ARTICLE 14 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

- Dans l'hypothèse où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite constituerait une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, serait supérieure à cent quatre-vingts jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : Le Preneur et le Bailleur pourront alors résilier la présente convention par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception sans indemnité de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur. À défaut de demande de résiliation, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.
- Dans l'hypothèse inverse où le Preneur ne subirait pas de troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite ne constituerait pas une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement, serait inférieure à cent quatre-vingts jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : Le Bailleur entreprendra alors les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit à leur remboursement par sa compagnie d'assurances.

ARTICLE 15 - CESSION DE BAIL

15.1 – Modalités de cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail sans le consentement préalable, exprès et écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce. Dans ce dernier cas, le Preneur devra signifier au Bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son Bail. Cette notification précisera le prix proposé, le nom et adresse de l'acquéreur, les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Toute demande relative à une cession de fonds de commerce ou de droit au Bail agréé par le Bailleur devra comporter comme conditions impératives de validité :

- Le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires, ou en cas de sommes litigieuses, la remise sous séquestre,
- La communication par le cédant au Bailleur de toutes informations nécessaires concernant le cessionnaire à savoir :

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 13 sur 25



- Extrait Kbis, deux derniers bilans comptables, carte d'identité du représentant de la société si le cessionnaire est une société
- Carte d'identité, dernière taxe foncière ou trois dernières quittances de loyer, dernier avis d'imposition sur les revenus si le cessionnaire est une personne physique
- Les éventuelles autorisations pour exercer, etc...

Toute cession devra être effectuée par acte notarié ou par acte sous seing privé, auquel le Bailleur devra être appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le Cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, le Cessionnaire étant garant solidaire vis-à-vis du Bailleur pour le paiement desdites sommes.

En cas de cession du droit au Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, la convocation à la signature de l'acte de cession, précisant la date d'entrée en jouissance du cessionnaire, vaudra convocation du Bailleur à l'état des lieux.

L'état des lieux dans le cadre de la cession de droit de Bail et fonds de commerce, en application de l'article 145-40-1 du Code de commerce sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles. Il devra être conservé par les parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, 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.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, les Parties conviennent que celui-ci sera établi par huissier, étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les locaux.

Le Preneur règlera au Bailleur le montant des réparations relevées dans l'état des lieux, dans un délai d'un mois maximum à compter de la réception des devis d'entreprises correspondants.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées agréées par le Bailleur, et à préciser le délai requis pour l'exécution des travaux de remise en état.

Dans cette hypothèse le Preneur s'engage à réaliser l'intégralité des travaux avant la date d'expiration du Bail, à défaut le Preneur versera au Bailleur pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà au double du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris, et ce prorata temporis.

A son état des lieux de sortie, le cessionnaire sera tenu responsable des dégradations constatées, qu'elles proviennent de son fait ou de celui du cédant.

Le cessionnaire sera tenu, solidairement avec le cédant, de l'état des lieux tel qu'il se trouvait lors de la prise de possession de ce dernier.

15.2 - Droit de préférence dans le cadre d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du Code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession conformément à l'article 15.1 du présent bail :

- De ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du Code de l'urbanisme ;
- De ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

15.3 - Droit de préférence au profit du Bailleur

Le Preneur devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée, ainsi que les jour, heure et lieu prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

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

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine. Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

15.4 - Régularisation de la cession

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL



Paraphes Preneur

Page 14 sur 25



En cas de cession régulière, celle-ci comportera garantie solidaire, au bénéfice du Bailleur, du cessionnaire par le cédant pour le paiement des loyers et des charges et pour l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Bail. Les parties conviennent et acceptent que cette garantie s'applique pendant trois (3) ans à compter de la date de transfert définitif de propriété.

Les parties conviennent et acceptent par dérogation exprès à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce que le Bailleur informe le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai, de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. À cet effet, le cédant s'engage à communiquer au Bailleur toute modification dans sa situation (changement d'adresse, ouverture d'une procédure collective, etc.) par acte extrajudiciaire. À défaut, les mentions déclarées à la signature du présent Bail seront considérées comme étant demeurées inchangées et le cédant restera par conséquent solidaire du cessionnaire. En tout état de cause, et même à défaut d'information, le cédant restera solidaire. Les trois alinéas ci-dessus devront être reproduits intégralement dans l'acte de cession.

L'acte de cession sera établi en la forme authentique, ou par acte sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir. Un exemplaire de l'acte original de l'acte de cession, en ce compris toutes ses annexes (recherche amiante, termites, diagnostic performance énergétique, etc.), devra être signifié au Bailleur et sans frais pour ce dernier dans le mois de sa signature conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil pour lui servir de titre exécutoire, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

ARTICLE 16 - DOMICILIATION / SOUS LOCATION / LOCATION-GÉRANCE

Le Preneur ne pourra domicilier aucune autre société au sein des locaux, ni sous-louer totalement ou partiellement ces derniers, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Bailleur.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, Le Preneur demeurera seul redevable à l'égard du Bailleur du paiement de l'intégralité des loyers et charges et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par Le Preneur du chef des présentes.

Il est rappelé que les locaux loués forment un tout indivisible tant matériellement que dans la commune intention des Parties et, en conséquence, que le sous-locataire n'aura aucun droit ni au maintien dans les lieux, ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire. La location-gérance est interdite. Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son fonds de commerce dans les locaux loués.

ARTICLE 17 - RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels lui appartenant, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires, justifiés par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiqué sa nouvelle adresse au Bailleur.

En outre, le Preneur s'engage à fournir au Bailleur dès la délivrance du congé les justificatifs de ces consommations énergétiques de l'année passée et en cours ainsi que copie de tous les contrats d'entretien souscrit sur les installations techniques.

Il devra également rendre les locaux en parfait état d'entretien, de réparations locatives et de propreté ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Pour s'assurer de la remise en parfait état d'entretien des locaux, le Bailleur pourra, avant son départ, la fin du Bail ou la remise des clés, demander qu'il soit organisé entre lui ou son représentant et Le Preneur, une visite des locaux objets des présentes, afin d'établir un pré-état des lieux en vue de dresser l'état des réparations qui devront être effectuées préalablement à la restitution des locaux.

Lors de leur restitution des locaux, en application de l'article 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, l'état des lieux devra être conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, 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.

Au cas où Le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, les Parties conviennent que celui-ci sera établi par huissier, étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les locaux.

L'état des lieux de sortie sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur. Si des réparations ou des travaux s'avéraient nécessaires, Le Bailleur pourra établir des devis et notifiera au Preneur ces derniers. Le Preneur devra, dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si Le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai de quinze (15) jours ci-dessus, les devis soumis par Le Bailleur seront réputés agréés et Le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, et en réclamer le montant au Preneur.

Le Preneur règlera au Bailleur le montant des réparations relevées dans l'état des lieux, dans un délai d'un mois maximum à compter de la réception des devis d'entreprises correspondants.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées agréées par le Bailleur, et à préciser le délai requis pour l'exécution des travaux de remise en état.

Dans cette hypothèse Le Preneur s'engage à réaliser l'intégralité des travaux avant la date d'expiration du Bail, à défaut Le Preneur versera au Bailleur pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà au double du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris, et ce prorata temporis.

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 15 sur 25

MP

DS

ARTICLE 18 - TOLÉRANCES

Il est formellement reconnu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées par Le Preneur comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin quand bon lui semblera, à tout moment.

ARTICLE 19 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, d'indemnités d'occupation de l'article L. 145-28 du Code de commerce, charges, taxes ou accessoires à son échéance rappel de loyer, d'indemnité ou de charges, complément de dépôt de garantie, pénalités, intérêts de retard, frais des actes extrajudiciaires ou fonds de roulement, ou de toutes sommes dues en vertu des présentes, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement intérieur de l'immeuble, du règlement de copropriété, d'un défaut ou absence d'exploitation de la chose louée et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si le Bailleur le demande. Cette compétence est attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du locataire.

Pour toutes infractions du Preneur aux dispositions du présent bail concernant la destination du bail, l'entretien et conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du Bailleur, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du Preneur en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présent bail, seront sanctionnées par la mise en jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Il serait redevable d'une indemnité d'occupation fixée conventionnellement pour chaque jour de retard à 130% du loyer journalier, charges et TVA comprises, calculée prorata temporis. Du jour de la libération effective, le Preneur sera redevable d'une indemnité compensatrice du préavis non effectué de 6 mois. Si le Bailleur reloue avant le terme des six mois, l'indemnité sera réduite prorata temporis.

En outre, le Preneur s'engage à rembourser sur justificatifs tous les frais de procédure, mesures conservatoires ou d'exécution, honoraires d'avocat, dépens et autres, engagés pour le recouvrement des sommes dues, y compris les frais de levée d'état d'inscription et de notification qui pourraient être nécessaires par application de l'article L. 143-2 du Code de commerce.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- Frais de procédure de recouvrement
- Dommages et intérêts
- Intérêts
- Dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
- Ajustement de fonds de roulement
- Provisions sur charges et ajustement
- Créances de loyers et/ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement.

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

ARTICLE 20 - CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et/ou accessoires ou d'une somme quelconque due en exécution des présentes, la dette du Preneur sera, quinze (15) jours après la présentation de la mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, majorée de plein droit de 10% à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation d'un préjudice subi par le Bailleur sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire.

Le Preneur sera également redevable envers le Bailleur de tous les frais de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'Avocats, d'Auxiliaires de justice ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 16 sur 25



ARTICLE 21 - CESSION DE L'IMMEUBLE

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie de la propriété de l'immeuble, le Bail ainsi que tous ses avenants éventuels seront transmis de plein droit au profit du nouveau propriétaire, étant entendu que cette transmission s'étend et comprend tous actes de garantie autonome ou accessoire, notamment toutes garanties à première demande et tous cautionnements qui auraient été consentis au profit du Bailleur, Le Preneur s'engageant à signifier et à porter cette condition à la connaissance de tous garants et cautions, et le cas échéant à fournir de nouveaux actes au nouveau propriétaire. Il en va pareillement en cas de versement du dépôt de garantie, le nouveau propriétaire de l'immeuble en devenant ainsi seul débiteur vis-à-vis du Preneur qui l'accepte expressément. Le Preneur se porte fort de la bonne exécution du présent article, lequel constitue une condition substantielle et déterminante de la volonté du Bailleur à conclure le Bail.

21.1 - Droit de préemption au profit du Preneur

Lorsque Le Bailleur envisage de vendre les locaux loués, Le Preneur bénéficie d'un droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- Cession unique de locaux commerciaux distincts,
- Cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial,
- Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux,
- Cession d'un local au conjoint du Bailleur ou un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

Le Preneur reconnaît avoir pleine connaissance des dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

ARTICLE 22 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP DATANT DE MOINS SIX MOIS)

L'État des Risques et Pollutions visé par les articles L. 125-5, L.125-6, L.125-7 et R. 125-23, 125-24, 125-5, 125-26, 125-27 du Code de l'environnement, datant de moins de six (6) mois à la date du présent Bail, est annexé au présent Bail, Le Preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre 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, le Bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le Preneur de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En conséquence, le Bailleur déclare que les biens objets des présentes :

- Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

- Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L.125-2, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des assurances.
- Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L.125-2 ou technologiques visés à l'article L.128-2 du Code des assurances.
- En conséquence, le Bailleur informe par écrit le Preneur de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

En outre, et conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance (ou le cas échéant, conformément à la déclaration écrite qui lui a été remise lors de l'acquisition du bien), les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

Le Preneur prend acte de ces informations et déclare s'en satisfaire.

22.2. Risques de pollution

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et remédier à toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 17 sur 25



celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les locaux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux loués ou l'immeuble.

22.3 - Sols et sites pollués

Conformément à l'article L. 125-7 du code de l'environnement, le Bailleur, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service), informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas répertorié, à la date de signature du présent bail, sur ces bases de données.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

ARTICLE 23 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

En application des articles L126-6, à L 126 -33 et R126-15 à R126-20 du Code de la construction et de l'habitation, des articles 1130 à 1144 du Code Civil, l'arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et l'établissement du DPE et l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au DPE et aux logiciels l'établissant, il est annexé au présent Bail, un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) dont le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance.

ARTICLE 24 - AMIANTE

Si l'Immeuble objet des présentes est construit en vertu d'un PC antérieur au 1^{er} juillet 1997 et préalablement à la date de signature des présentes, conformément aux dispositions des articles R. 1334-18, R. 1334-26 et R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur a mis à disposition du Preneur et annexé au Bail le Dossier Amiante du local loué (parties privatives DAPP).

INFORMATIONS :

- Le Dossier Technique Amiante des parties communes (DTAPC) est détenu par le syndic ou le gestionnaire de l'immeuble est laissé à la libre disposition du Preneur pour consultation.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cet état, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataire amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Le Bailleur fera réaliser, périodiquement selon le cadre réglementaire, ou à l'occasion de toute modification des locaux loués dont Le Preneur l'aura avisé, par un organisme agréé et compétent, une surveillance de l'état de conservation des éléments précités et du niveau d'empoussièrement. Si l'état de ces derniers se dégrade, Le Bailleur fera immédiatement procéder sous sa responsabilité aux travaux de désamiantage et de remplacement desdits éléments, et ce, dans les règles de l'art et sans que cela puisse gêner l'exploitation du Preneur. Le Bailleur sera de manière générale tenu de mettre les locaux loués en conformité avec la législation en vigueur et à venir en matière d'amiante ou pouvant avoir une incidence en la matière. Il en assurera l'intégralité des coûts y afférents, sans pouvoir en répercuter la charge sur Le Preneur, même partiellement.

ARTICLE 25 – DECLARATION INFORMATION BAILLEURS

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement (modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 223 (V), le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'Immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée, susceptible d'être soumise à autorisation ou à déclaration.

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

ARTICLE 26 - FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en ce compris tous avenants, sont à la charge exclusive du Preneur qui s'y oblige expressément suivant le barème affiché au sein de l'agence mandataire du bailleur.

Les frais et honoraires de rédaction d'actes s'élèvent à la somme de 1006 € HT, soit 1 207,8 € TTC.

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 18 sur 25

ARTICLE 27 - LOI APPLICABLE

Pour tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation du présent bail et de ses suites, la juridiction compétente sera celle déterminée en application de l'article 46 du Code de procédure civile, ou, au choix du client, de l'article R.631-3 du Code de la consommation.

En cas de litige, la juridiction compétente sera celle du lieu où est situé l'immeuble.

Les juridictions françaises seront seules compétentes en cas de litige, le texte du Bail rédigé en langue française fait foi entre les Parties, quelles que soient les autres langues dans lesquelles il aurait été traduit.

ARTICLE 28 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur : au siège de son mandataire
- Le Preneur : dans les locaux loués

ARTICLE 29 - ATTRIBUTION DE COMPÉTENCES

Pour tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation du présent bail et de ses suites, le droit applicable sera le droit français. La juridiction compétente sera celle déterminée en application de l'article 46 du Code de procédure civile, ou, au choix du client, de l'article R.631-3 du Code de la consommation.

En cas de litige, la juridiction compétente sera celle du lieu où est situé l'immeuble.

ARTICLE 30 - INTÉGRALITÉ DU CONTRAT

Le présent Renouvellement de Bail annule et remplace tout autre accord écrit ou oral antérieur à sa signature entre le Bailleur et le Preneur, qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Toute modification ne pourra résulter que de l'établissement d'un avenant au contrat objet des présentes. Le Bail est constitué des différentes annexes et de l'acte présent lesquelles forment un tout indivisible. La nullité éventuelle d'un alinéa du présent contrat ne pourra en aucun cas emporter la nullité de tout autre alinéa du Bail, pas plus que la nullité d'un article en son entier ou la nullité du Bail dans son intégralité.

ARTICLE 31 – EXECUTION INTEGRALE DU BAIL

Par dérogation aux articles 1219, 1220 et 1223 du Code civil, les parties s'obligent, réciproquement, à exécuter pleinement l'intégralité de leurs obligations stipulées au Bail,

La présente clause s'entend toutefois sans préjudice de la faculté pour le Bailleur de demander l'application de la clause résolutoire prévue à l'article 19 du Bail, qui demeurera applicable en tout état de cause, ce que le Preneur reconnaît.

En conséquence Le Preneur et le Bailleur s'engagent à ne pas opposer unilatéralement à l'autre Partie une quelconque exception du Bail, ne pas accepter une exécution imparfaite du Bail avec réduction proportionnelle du prix, et ce pour quelque motif ou circonstance que ce soit et à ne pas suspendre l'exécution de ses obligations. Par dérogation à l'article 1226 du Code civil Les Parties renoncent également à la résolution unilatérale du bail telle énoncée dans ledit article, quelle qu'en soit la cause, sans préjudice toutefois pour la Partie intéressée de demander la résiliation judiciaire du bail si un tel manquement était avéré.

ARTICLE 32 - INFORMATIQUE ET LIBERTE

Le Bailleur ou son Mandataire, en sa qualité de responsable du traitement, réalise des traitements de données à caractère personnel pour la mise en œuvre des prestations objet du bail.

Ces traitements sont rendus nécessaires pour permettre le suivi et l'exécution du bail et des obligations légales.

Le terme « données personnelles » désigne l'ensemble des informations nominatives ou non permettant d'identifier directement ou indirectement l'utilisateur.

Le terme « traitement » désigne toute opération ou tout ensemble d'opérations effectués ou non à l'aide de procédés automatisés et appliqués à des données ou des ensembles de données à caractère personnel.

Les données collectées sont indispensables à ces traitements et sont destinées aux services concernés du Groupe NEXITY, et, le cas échéant, à ses sous-traitants et prestataires. Ces derniers sont soumis à une obligation de confidentialité et ne peuvent utiliser vos données qu'en conformité avec nos dispositions contractuelles et la législation applicable.

Les données collectées sont susceptibles d'être conservées pendant une durée qui ne saurait excéder la durée de la relation contractuelle augmentée de toute prescription légale et pour les demandes commerciales, pendant une durée de 3 ans à compter du dernier contact.

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 19 sur 25

Conformément à la législation en vigueur, l'utilisateur a la possibilité d'exercer ses droits pour accéder, rectifier, effacer les données, limiter leurs traitements, s'y opposer et demander la portabilité de celles-ci. Il peut également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

Ces droits s'exercent soit par courrier électronique adressé à : informatique-libertes@nexity.fr ou par courrier postal à l'attention du Délégué à la Protection des Données (DPO) - Nexity Lamy - 19 Rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 PARIS Cedex 08, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

L'utilisateur peut également adresser une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés - 3 place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 08.

Le responsable de traitement prend l'ensemble des mesures nécessaires à la sécurité et à l'intégrité des données. Il met en place un signalement des incidents ayant un impact sur les données au profit de l'utilisateur dans le délai légal à compter de sa connaissance dudit incident.

Par ailleurs, vos coordonnées téléphoniques étant recueillies par le responsable du traitement, vous pouvez vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs par l'article L. 223-1 du code de la consommation.

Je souhaite recevoir les offres personnalisées du groupe Nexity par email*

☐ OUI ☐ NON

Je souhaite recevoir les offres personnalisées du groupe Nexity par SMS*

☐ OUI ☐ NON

*Champs obligatoires

ARTICLE 33 - TRANSMISSIONS DES INFORMATIONS

Dans le cadre de la digitalisation de l'ensemble des documents, Nexity propose à tous ses clients, de leur envoyer tous les courriers simples relatifs à la gestion de leurs biens par voie dématérialisée, en particulier et sans que cette liste soit limitative :

- les avis d'échéances de loyers, courriers de révision du loyer, régularisations annuelles de charges locatives, lettres de relance, et tout autre courrier en relation avec la présente location.

- ☐ Je demande expressément à recevoir l'ensemble des courriers simples en relation avec la location de mon bien par voie dématérialisée, à compter de la signature des présentes à l'adresse électronique suivante :

Adresse mail du preneur _____ @ _____

Je m'engage à informer Nexity de tout changement d'adresse électronique.

ARTICLE 34 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le Bail pourra être signé via un procédé de signature électronique sécurisée, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

A cet effet, les Parties ont accepté de conférer mandat à la société tiers opérateurs d'une plateforme en ligne DOCUSIGN aux fins de recueillir leur signature et de conserver le présent Bail sur support électronique.

Les Parties déclarent que le présent Bail sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil, et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

A l'issue du procédé de signature électronique, les Parties recevront un lien sécurisé leur permettant de disposer ou d'avoir accès à l'original du présent acte en format PDF conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.

Il devra être joint impérativement au bail la convention de preuve signé en amont par le bailleur et le preneur avant le jour de la signature électronique du bail.

ARTICLE 35 - DOCUMENTS ANNEXES AU BAIL

Font partie intégrante du présent avenant de renouvellement de bail, et ont valeur contractuelle, les annexes et notamment l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances visé aux clauses 9 et 11 « CHARGES ».

- Annexe 1 : Inventaire des catégories de charges et impôts taxes et redevances liés au bail (nommé C1)
- Annexe 2 : État récapitulatif des travaux et leur coût des trois années précédant la conclusion du présent bail avec leur coût. (Nommé C2)
- Annexe 3 : État prévisionnel des travaux dans les trois années suivant la date d'effet du présent bail avec budget prévisionnel (Nommé C3)
- Annexe 4 : État des Risques et Pollutions (ERP)
- Annexe 5 : Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Articles L. 125-5 et R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

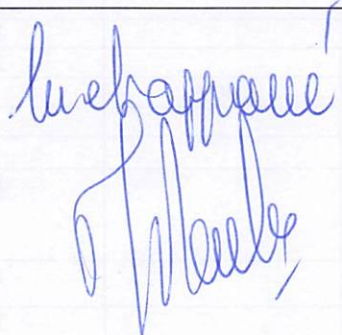
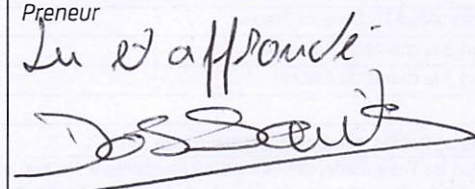
Paraphes Preneur

Page 20 sur 25

- Annexe 6 : Dossier amiante du local (DAPP) Articles L. 1334-12-1 et suivants du Code de la Santé Publique et R. 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique

Fait à Paris
Le 12-09-24
En 2 exemplaires originaux.

Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».

Bailleur 	Preneur Lu et approuvé 
---	---


ANNEXE 1 / C1 : INVENTAIRE DES CATÉGORIES DE CHARGES ET IMPÔTS TAXES ET REDEVANCES LIÉS AU BAIL

Catégories	% à la charge du Bailleur	% à la charge du Preneur
Ascenseur (monte-charges nacelles de nettoyage)		
Les frais d'exploitation, d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire et de remplacement des éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels qu'ascenseur, monte-charges, nacelles de nettoyage		100%
Assurances		
Les assurances de l'immeuble		100%
Les assurances des lieux loués dont assurance propriétaire non occupant		100%
Les surprimes d'assurances liées à l'activité du Preneur		100%
Les assurances sur travaux à la charge du Preneur		100%
Les assurances sur travaux à la charge du Bailleur	100%	
Consommables (eaux, fluides, combustibles, électricité...)		
Les frais de consommation de l'eau froide, des fluides, combustibles et toutes les énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, de l'éclairage du chauffage, de la ventilation mécanique, de réfrigération des locaux privatifs, des locaux communs et des espaces communs (voiries, espaces verts, emplacements de stationnement...)		100%
Les frais d'exploitation, de maintenance, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements qui sont rattachés à ces consommables		100%
Les frais de consommation d'énergie nécessaire à l'éclairage des locaux privatifs et des locaux et espaces communs ainsi que les frais de remplacement, de maintenance, d'entretien et d'exploitation des équipements qui leur correspondent		100%
Chauffage et climatisation des locaux et parties communes		
Les frais d'établissement des diagnostics obligatoires		100%
Les frais d'établissement des autres diagnostics		100%
Déchet (traitement et évacuation)		
Les dépenses liées à l'évacuation des déchets et matériaux liés à l'activité du preneur		100%
Diagnostics		
Les frais d'établissement des diagnostics obligatoires : DAPP, ERP, DPE		100%
Les frais d'établissement des autres diagnostics (parties communes et/ou privatives)		100%
Espaces extérieurs (espaces vert voirie aires de parkings, stationnement)		
Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...) en ce compris les frais d'acquisition et de renouvellement des végétaux		100%
Équipement divers (groupe électrogène, sprinkler, chaudières, armoires électriques, VMC)		
Les frais de consommation d'énergie nécessaire à l'utilisation de ses équipements divers dans les locaux privatifs et des locaux et espaces communs ainsi que leurs frais de remplacement, de maintenance, d'entretien et d'exploitation de ces équipements		100%
Les frais liés à la recherche de fuites de toute nature et de fissures des conduits de fumée ou de ventilation que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent		100%

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 22 sur 25


ANNEXE 1 / C1 : INVENTAIRE DES CATÉGORIES DE CHARGES ET IMPÔTS TAXES ET REDEVANCES LIES AU BAIL

Catégories	% à la charge du Bailleur	% à la charge du Preneur
Frais de personnel (gardiennage, nettoyage, surveillance, sécurité et entreprises extérieures)		
Les rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'immeuble, et notamment au gardiennage, surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures pour mener à bien ces tâches		100%
Honoraires		
Les honoraires de gestion des loyers des lieux loués ou de l'immeuble faisant l'objet du bail	100%	
Les honoraires du syndic de l'immeuble		100%
Les frais de gestion de l'ASL/AFUL		100%
Les honoraires techniques		100%
Les honoraires afférents aux travaux qui incombent au Bailleur conformément à l'article 12 « obligation du Preneur » du présent bail.	100%	
Les honoraires afférents aux travaux qui incombent au Preneur conformément à l'article 12 « obligation du Preneur » du présent bail.		100%
Impôts, taxes et redevances		
La contribution économique territoriale dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble	100%	
La taxe balayage		100%
La contribution annuelle sur les revenus locatifs		100%
Taxes et redevances y compris d'assainissement, dues sur les consommations en partie commune, parties privatives et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie		100%
La taxe foncière		100%
La taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères		100%
Taxe locale sur les enseignes et publicités extérieurs		100%
Nettoyage		
Les dépenses liées au nettoyage, à l'hygiène et au maintien en état de propreté des parties communes, locaux communs et espaces communs (fourniture et entretien des équipements et des consommables nécessaires, élimination des déchets et des rejets, entretien et vidange des fosses d'aisances...)		100%
Réseaux de communication électronique		
Les abonnements, les frais d'exploitation, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des réseaux de communication électroniques		100%

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 23 sur 25

MP

DS

**ANNEXE 1 / C1 : INVENTAIRE DES CATÉGORIES DE CHARGES ET IMPÔTS TAXES ET REDEVANCES LIÉS AU BAIL**

Catégories	% à la charge du Bailleur	% à la charge du Preneur
Travaux		
Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les lieux loués ou dans l'immeuble dans lequel ils se trouvent,	100%	
Dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent	100%	
Le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-devant mentionnés	100%	
Le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-devant mentionnés	100%	
Le ravalement de façade dans son intégralité, y compris l'installation de l'échafaudage, sauf les travaux relevant de l'article 606 du Code Civil		100%
Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent ou pas le coût du remplacement à l'identique sauf celles relevant de l'article 606 du Code civil		100%
Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent		100%
Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures		100%
Au regard de son activité et/ou de l'exploitation des locaux le preneur exécutera à ses frais les actions relatives au locaux loués nécessaires pour atteindre les objectifs du Décret Tertiaire, ses actions portant notamment et le cas échéant, sur l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, sur les modalités d'exploitation des équipements, sur l'adaptation des Locaux Loués à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants étant toutefois précisé que le Bailleur conservera à sa charge les dépenses de travaux relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.		100%
Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent	100%	
Les dépenses pour travaux d'incinération des bis et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages		100%
Les honoraires liés le cas échéant à la réalisation des travaux ci-devant mentionnés à la charge du Preneur		100%
Les frais d'assurance liés le cas échéant à la réalisation des travaux ci-devant mentionnés à la charge du Preneur		100%
Les frais et honoraires liés au constat avant et après travaux dans les locaux loués		100%

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 24 sur 25

nexity

ANNEXE 2 / C2 : ÉTAT RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX ET LEUR COÛT DES TROIS ANNÉES PRÉCÉDENTES

Date réalisation des travaux	Nature des travaux réalisés	Coût des travaux ttc
	NEANT	

nexity

ANNEXE 3 / C3 : ÉTAT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES ASSORTIES D'UN BUDGET PRÉVISIONNEL

Date prévisionnelle des travaux	Nature des travaux envisagés	Budget prévisionnel des travaux TTC
Fin 2024	Ravalement de la façade du bâtiment principal en vue de la rénovation énergétique des appartements du 1 ^{er} étage. <u>Mise en place d'un échafaudage sur ledit immeuble.</u>	En cours
	Travaux urgents	

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

me

Paraphes Preneur

Page 25 sur 25

DS



Richardière Patrimoine St Augustin
22 RUE GEORGES PICQUART 75017 PARIS
Téléphone : 01.73.73.46.46 - Fax : 01.85.55.33.55
RICHARDIERE SAS au capital de 31955000 € SIREN 682009121
RCS Paris APE 6832A - Carte pro T G S CPI 75012016000005879
délivrée par la CCI de Paris Île de France. Garanties
financières CEGC, 59 av Pierre Mendès France 75013 PARIS

SAS SANTOS JOSE
67 RUE DE COURBEVOIE
92000 NANTERRE

Votre interlocuteur

Nom : Mme Capucine MIRAMAND
Téléphone : 01.44.95.82.66
Email : CMIRAMAND@nexity.fr

PARIS, le 07/03/2024

Adresse principale de l'ensemble immobilier

67 RUE DE COURBEVOIE
92000 NANTERRE

Nos références :
BL1036924
(A rappeler dans toute correspondance)

LRAR n°1A 205 432 6964 1

Objet : Renouvellement de bail régularisé

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint votre renouvellement de bail commercial dûment régularisé.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veuillez agréer, Monsieur, nos sincères salutations,

Capucine MIRAMAND
Gestionnaire Gérance



Amel

BAIL COMMERCIAL : Acte de Renouvellement

LOCAUX COMMERCIAUX / BUREAUX

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La **SCI AMEL IMMOBILIER 92**, inscrit au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 484 433 560, au capital de 7 500 euros, dont le siège social est situé 67 rue de Courbevoie à Nanterre,
Représentée par Monsieur AMRI Samir né le 16/08/1954 à Souk Ahras (Algérie), de nationalité algérienne et demeurant 4 rue de Lambese – Annaba 23 000 Algérie.

Il est précisé que les biens, objet du présent bail sont gérés par :

RICHARDIERE SAS

Société par actions simplifiée au capital de 31.955.000 euros

Siège social : 22, rue Georges Picquart – 75017 PARIS

SIREN 682 009 121 RCS PARIS

Représentée par son Président Monsieur Jean-Claude BASSIEN et son Directeur Général Délégué Monsieur Thierry SMADJA

Code APE : 6832A

Nom commercial : NEXITY GRANDS INVESTISSEURS PRIVES

Ladite société RICHARDIERE SAS ayant satisfait aux obligations de la Loi N° 70-9 du 2 janvier 1970 et de son décret d'application N° 72-678 du 20 juillet 1972, par la possession des éléments suivants :

- Carte professionnelle N° CPI 7501 2016 000 005 879 délivrée par la CCI de Paris-Ile-de-France le 06/04/2016, portant sur les activités de « gestion immobilière », « transactions sur immeubles et fonds de commerce » et « syndic de copropriété ».
- Garanties financières : CEGC « Socamab » : 16 rue Hoche, Tour Kupka B – TSA 39999, 92919 La Défense Cedex, portant sur les sommes et valeurs reçues au titre des activités de « gestion immobilière », « transactions sur immeubles et fonds de commerce » et « syndic de copropriété »
- la souscription d'une police d'assurance responsabilité civile professionnelle sous le N° 127.124.674 auprès de MMA IARD et MMA IARD Assurances Mutuelles, dont les sièges sociaux sont situés 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9
- l'adhésion à l'Organisme ORIAS sous le N° 11 061 083 au titre de son activité Courtier en assurances.

N° TVA intracommunautaire : FR70682009121

Représentée par Monsieur Pierre-Laurent BELLOY, dûment habilité, lui-même représenté par Madame Magali Pastor, dûment habilitée.

CI-APRÈS DÉNOMMÉE le « Bailleur »,

D'UNE PART,

ET :

Monsieur José Domingos DOS SANTOS, Commerçant, demeurant à COLOMBES (92700) à 13 rue Félix Faure. Né à SALSAS-BRAGANCA (Portugal) le 8 août 1979.

CI-APRÈS DÉNOMMÉE le « Preneur »,

D'AUTRE PART

CI-APRÈS COLLECTIVEMENT DÉNOMMÉES les « Parties ».

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 1 sur 25

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé en date à Nanterre du 22 décembre 1971, enregistré le même jour à Nanterre, Monsieur et Madame BAIN-DIOLOGENT ont cédé ledit fonds de commerce à Monsieur Jean-René GOUTAL et Madame Marie BRUN.

Par acte sous seing privé en date du 17 novembre 2005, Monsieur André GOUTAL a cédé ledit fonds de commerce à la société AMB.

Par acte sous seing privé en date à Paris du 20 avril 2006, enregistré le 30 juin 2006 à SIE de Nanterre Ville, Bordereau numéro 2006/423, case numéro 8, extrait numéro 3137, la société AMB a vendu ledit Fonds de commerce à la société HM2A.

Par acte sous seing privé en date à Paris du 12 mai 2016, la société HM2A a cédé son fonds de commerce à la société « SARL LA TERRASSE DU 120 ».

Aux termes d'un acte sous seing privé, en date à Paris du 12 février 2015, la SCI AMEL IMMOBILIER 92, a fait bail en renouvellement et donné à loyer commercial pour une prise d'effet au 15 février 2015, à la société SARL LA TERRASSE DU 120.

Dans le cadre du renouvellement du bail précité, les parties se sont rapprochées et ont convenu de la signature des présentes.

En considération de ce qui précède, le présent Bail et ses annexes expriment, en ce compris son exposé préalable, l'intégralité de l'accord des Parties concernant la location des locaux loués ci-après définis.

ARTICLE 1 - RENOUVELLEMENT

Le bailleur renouvelle au profit du preneur le bail des locaux désignés à l'article 2, sous le régime du statut légal des baux commerciaux institués par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et des dispositions du décret du 30 Septembre 1953 non codifiés ainsi qu'aux clauses et condition ci-après indiquées.

Le Bailleur donne à loyer à usage commercial conformément aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-1 à R 145-33 du code de commerce et article 33 du décret du 30 septembre 1953, il est procédé au renouvellement du bail ci-dessus relaté

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Adresse de l'immeuble : 67 RUE DE COURBEVOIE 92000 NANTERRE

Locaux loués :

Rez-de-chaussée comprenant notamment un bar, une salle de restaurant, une cuisine, une terrasse intérieure (côté cour) non couverte par laquelle on accède à partir de la salle de restaurant d'une superficie de 57 m² comprenant la buanderie de 20 m², des sanitaires et cave.

Tantièmes des lots :

Numéros de lots	Catégories de charges	Tantièmes généraux	Tantièmes du lot
2	Charges communes générales	160	57
	Taxes	160	57

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ou la surface des Locaux Loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux et à l'état des lieux, tels qu'ils existent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà, et dispense ainsi le Bailleur d'une plus ample désignation, les trouvant conformes à l'usage auquel il les destine.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Il est en outre rappelé qu'en conformité des usages en matière d'immeubles commerciaux, et de convention formelle, sera prise en compte dans la superficie privative des locaux loués une quote-part des parties communes afférente aux locaux loués calculée en fonction des surfaces privatives des locaux de l'immeuble, ou des tantièmes afférents aux locaux loués si l'immeuble est sous le régime de la copropriété, superficie qui constituera au sens de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce la surface exploitée par le Preneur.

ARTICLE 3 — ÉTAT DES LIEUX

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 2 sur 25

S'agissant de la poursuite de l'occupation du local par le Preneur, l'article L 145-40-1 du Code de Commerce ne s'applique pas. Les parties reconnaissent et acceptent d'un commun accord, que le Preneur occupant les lieux depuis le 01/01/2008, il ne sera pas dressé d'état des lieux à l'occasion de la signature des présentes.

Le Preneur déclare louer les locaux en bon état, bien les connaître, et ne peut exiger du Bailleur, pendant toute la durée du bail, aucune mise en état, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

Lors de la restitution des locaux au Bailleur, un état des lieux sera dressé entre le Preneur et le Bailleur ou par un tiers mandaté par ce dernier, aux frais exclusifs du Preneur.

S'il s'avère nécessaire d'établir un état des lieux d'entrée par exploit d'huissier, ou s'il existe un désaccord entre les Parties sur les conditions d'établissement de ce document, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente et aux frais exclusifs du Preneur, par dérogation à l'article L145-40-1 du Code de commerce.

ARTICLE 4 — DESTINATION :

Les locaux sont loués à usage de locaux commerciaux, pour l'exercice exclusif de l'activité de

« Bar, brasserie, vins, liqueurs, restaurant »

à l'exclusion de toutes autres activités.

- a/ Le Preneur exercera simultanément et de manière continue toutes les activités stipulées en amont. Sans préjudice de toute disposition légale contraire, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour l'usage et les activités mentionnées ci-dessus. S'il en existe, les parkings devront être utilisés exclusivement pour le stationnement de véhicules.

Le Preneur sera tenu de conserver aux locaux loués la destination contractuelle ainsi définie, à l'exclusion de toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du Bail, si le Bailleur en fait la demande.

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

En application à la procédure prévue aux articles L 145 — 47 et suivants du code de commerce, le Preneur pourra adjoindre à la destination du bail des activités connexes ou complémentaires, sous la condition expresse d'informer le Bailleur ou son mandataire de ses intentions.

- b/ Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au Bail.
- c/ La destination contractuelle ainsi stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant à l'obtention de toutes autorisations ou au respect de toutes conditions administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.
- d/ Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, et sous sa propre responsabilité, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et droits quelconques, afférents aux activités exercées dans les locaux loués et à l'utilisation desdits locaux.
- e/ Le Preneur fera également son affaire personnelle, dès à présent, et pendant toute la durée du Bail, de la mise ou du maintien des locaux en conformité au regard des réglementations administratives et de police et de toutes dispositions législatives et/ou réglementaires qui leur sont et leur seront applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite prolongation, tant en ce qui concerne leurs modalités d'occupation ou d'exploitation, qu'à l'activité qui y sera exercée, sous réserve que ceux-ci ne relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, conformément à l'article R 145-35 du Code de commerce.
- f/ Le Preneur se conformera à toutes les recommandations, prescriptions, injonctions, règlements et ordonnances en vigueur et à venir émanant de la Commission de Sécurité compétente, de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et, plus généralement, de tous les services administratifs intéressés, en ce qui concerne la voirie, la police, la réglementation du travail et la prévention en matière d'hygiène et de sécurité relative aux biens et aux personnes, sans que cette liste soit exhaustive, et fera en sorte que Le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.
- g/ Le Preneur s'engage à se conformer au(x) règlement(s) intérieur(s), servitudes, et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'immeuble, s'il existe, à la signature des présentes, et aux modifications éventuelles qui pourraient y être apportées afin de se conformer aux prescriptions administratives et de police ou aux dispositions législatives et/ou réglementaires en vigueur ou à venir. De même, Le Preneur s'engage à respecter toute servitude qui viendrait à être établie dans l'immeuble, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer de manière définitive et permanente les conditions de jouissance des locaux.

Paraphes Bailleur,

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 3 sur 25

Continuer sur l'annexe 3 à la date de signature de la
certificat

Bail > SCI AMEL IMMOBILIER 92 / Monsieur DOS SANTOS

h/ La destination prévue au Bail, n'implique de la part du Bailleur aucune exclusivité en faveur du Preneur ; en conséquence, Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer les autres locaux de l'immeuble quels qu'ils soient, et pour quelque utilisation que ce soit, y compris l'exercice d'activités concurrentes à celles exercées par Le Preneur.

ARTICLE 5 — DURÉE

Le présent Renouvellement de Bail est consenti et accepté pour une durée de **trois (3), six (6), neuf (9) années** entières et consécutives à compter du **14 février 2024** pour venir à échéance contractuelle le **13 février 2033**.

En application de l'article L 145-4 du Code du commerce, Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce, à savoir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance à la fin de chaque période triennale

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 6 — LOYER

6.1 - Montant du loyer

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un **Loyer annuel de base** hors taxes et hors charges fixé en principal à : **seize mille sept cent soixante-quinze euros (16 775 EUROS HT/HC)**, à compter du **14 février 2024**.

Le loyer est assujéti à la T.V.A.

À ce loyer s'ajouteront les charges, accessoires, impositions et prestations tels que déterminées à l'article 9 ci-après.

6.2 - Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable au Bailleur, par

➤ MOIS et D'AVANCE

Dans le cas de prise d'effet du Bail en cours de terme civil, le premier terme sera calculé au prorata du nombre de jours restant à courir entre la date de prise d'effet du Bail et le dernier jour du trimestre civil en cours.

Le Preneur versera le premier terme de loyer le jour de la signature du Bail

Le loyer sera payable le 1^{er} de chaque mois ou trimestre en fonction de la périodicité déterminée ci-dessus, entre les parties.

ARTICLE 7 — RÉVISION DU LOYER

7.1 - Révision du loyer

Le loyer sera réajusté chaque année, à la date anniversaire, en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui pourrait lui être substitué dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L 145-37 et L 145-38 du code du commerce L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Date de la première indexation : **15 février 2025**

Montant du loyer annuel de base : **16 775 €**

Indice de référence : **ILC du 3^{ème} trimestre 2023, valeur 133,66.**

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code du commerce.

En conséquence, les parties restent fondées à voir réviser le loyer en application de ces dispositions légales.

Le loyer pourra être révisé conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 et des lois ou décrets subséquents sur la propriété commerciale.

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 4 sur 25

Le loyer sera indexé automatiquement, chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du Bail, sans l'accomplissement de formalités judiciaires ou extrajudiciaires, en fonction des variations de l'indice mentionné ci-dessus selon la formule :

$$Li = \frac{L \times IC}{IR}$$

IR
Dans laquelle :

- Li est le loyer indexé à chaque date anniversaire de prise d'effet du Bail ;
- L est le loyer de base précisé ci-dessus ;
- IC est l'indice de comparaison visé aux ci-dessus connu à la date de révision et qui doit correspondre à l'indice du même trimestre civil que celui indiqué ci-dessus ;
- IR est l'indice de référence précisé aux ci-dessus.

Pour la première indexation, l'indice de référence et l'indice de comparaison à prendre en compte pour cette indexation sont ceux mentionnés ci-dessus. A défaut de mention, l'indice de référence sera le dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail.

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera le précédent indice de comparaison et, l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Le tout de sorte que ce soient toujours écoulés quatre (4) trimestres indiciaires entre deux indexations du loyer, conformément aux dispositions de l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier.

Les indices n'étant pas publiés un jour fixe, il est convenu entre les Parties que si, à la date de l'indexation, l'indice de comparaison n'était pas encore publié, le loyer sera indexé dès la publication dudit indice, avec effet rétroactif à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail. Dans la mesure où l'indice sera publié, les indexations suivantes se feront normalement à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail.

Le calcul de cette indexation et son application se feront de plein droit, à l'initiative du Bailleur. Le fait de ne pas avoir indexé le loyer à la date convenue n'entraînera aucune déchéance, le Bailleur pouvant toujours appliquer ultérieurement l'indexation avec effet rétroactif.

Le calcul de cette indexation et son application se feront de plein droit, à l'initiative du Bailleur.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui le remplacerait légalement ou, à défaut, par un indice similaire convenu entre les Parties ou déterminé par un Expert désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent en raison du lieu de situation de l'immeuble.

Tout litige survenant quant à cette clause ne sera pas susceptible d'entraîner la suspension du paiement du loyer tel qu'il était précédemment déterminé.

Cette disposition est essentielle et déterminante du consentement des Parties, sans laquelle le Bail n'aurait pas été conclu.

7.2 - 2 - Loyer du bail renouvelé

De convention expresse entre les parties et par dérogation à l'article L. 145-34 du Code de commerce modifié par la Loi 2014-626 du 18 juin 2014, il est convenu qu'en cas de renouvellement, les loyers de renouvellement successifs seront fixés à la valeur locative de marché à la date de chaque renouvellement, à la condition expresse que la valeur de marché soit supérieure au loyer alors en vigueur.

A défaut d'accord entre les parties sur le montant du loyer renouvelé, celles-ci s'engagent d'ores et déjà à s'en remettre à l'avis d'un expert judiciaire agréé, et qui sera choisi d'un commun accord, à frais et honoraires partagés. En cas de désaccord sur la désignation de l'expert, la partie la plus diligente pourra saisir la juridiction compétente pour obtenir la nomination dudit expert amiable.

Par dérogation à l'alinéa 4 de l'article L. 145-34 les parties et renoncent, en cas de déplaçonnement du loyer du Bail renouvelé, à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du Bail renouvelé.

ARTICLE 8 - DÉPÔT DE GARANTIE ET GARANTIES COMPLÉMENTAIRES

8.1 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des clauses et conditions du Bail, Le Preneur versera au Bailleur ou à son mandataire, à la signature des présentes, la somme de 795 € qui, avec celle de 2 000 € déjà détenue par le Bailleur, formera un dépôt de garantie de 2 795 € représentant un dépôt de garantie équivalent à un (2) mois de loyer HC/HT.

Le montant de ce dépôt de garantie sera indexé selon les mêmes modalités que le loyer, de telle sorte qu'il soit toujours égal à deux (2) mois de loyer H.T.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du Bail, éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du Preneur, après déduction de toutes

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 5 sur 25

sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt ; il sera remis au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2333 et suivants du Code civil.

Dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il en sera de même en cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie étant acquis au Bailleur par compensation des loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus à la date d'ouverture de la procédure collective.

En cas de procédure collective du Preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par Le Preneur, au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur pour correspondre au nombre des termes trimestriels.

Étant rappelé qu'en cours de Bail, en cas de retard dans le paiement du loyer, de la même manière, le Bailleur se paiera sur le dépôt de garantie et engagera toute action en recouvrement du dépôt de garantie et reconstitution de celui-ci.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

8.2 - Garanties complémentaires du bail

Il est précisé que par suite de la cession de fonds de commerce établi avec la société « SARL LA TERRASSE DU 120 », Société à responsabilité limitée au capital de 7500 €, dont le siège est à NANTERRE (92000), 65-69 rue de Courbevoie, identifiée au SIREN sous le numéro 441250412 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE ; Cette dernière se portera garant solidaire au titre du règlement des loyers et toutes charges durant une durée de 3 (trois) ans à compter du XX/XX/XXXX.

Commenté [MC2]: Attente date signature

ARTICLE 9 - CHARGES / IMPÔTS / PRESTATIONS / TAXES ET REDEVANCES

9.1 - Provisions pour charges

Il pourra être appelé une provision versée en sus du loyer et selon la même périodicité.

Il est expressément convenu que le Bailleur entend percevoir en sus du loyer, les charges, taxes, impôts, prestations, redevances ci-dessous indiqués à l'exclusion de ce qui relève l'article R 145-35 du Code de commerce.

Il est précisé que l'énumération ci-après est donnée à titre indicatif et ne saurait, par conséquent, ni constituer une liste exhaustive des obligations du Preneur pour le remboursement des charges, impôts et prestations ni constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-dessous énoncées.

9.2 - Charges

En application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, et à titre d'information du Preneur, le Bailleur établit l'inventaire des catégories de charges dont le Preneur est redevable au titre du présent Bail. Cet inventaire figure dans l'état C1 en annexe au présent Bail.

Il pourra être modifiée ou complétée en cours de Bail pour les besoins de l'immeuble. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre locataires.

Le Bailleur adressera chaque année au Preneur un état récapitulatif incluant la liquidation et régularisation des comptes de charges, dans les délais suivants :

- > Au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, pour les immeubles en mono propriété,
- > Dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, pour les immeubles en copropriété.

Le Bailleur communiquera à la première demande du Preneur les justificatifs du montant des charges, impôts taxes et redevances.

Le preneur devra supporter les charges et accessoires, impôts, taxes, prestations, afférents aux locaux loués et aux parties communes de l'immeuble ou ensemble immobilier suivant :

9.2-1 - Charges et accessoires afférents aux parties privatives et/ou communes de l'immeuble

Toutes dépenses d'entretien, de maintenance, d'abonnement, de nettoyage, de réparation, de remplacement, de restauration, de réhabilitation de réfection, de contrôle portant :

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 6 sur 25

- Sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble ou des locaux loués (ascenseurs, monte-charges, climatisation, ventilation, installation électrique, groupe électrogène, canalisation, compteur, tuyauterie, robinetterie, réseau téléphonique, système de chauffage y compris chaudière) et de tout nouvel équipement installé dans l'immeuble.
- Sur les toitures, terrasses parking, rampe accès, les travaux de nettoyage (en ce compris les nacelles) de ravalement des façades, les espaces verts et dépendances, cours et jardins, fermetures, volets rideaux et stores.

Il est précisé, que, sont compris dans ces dépenses, d'une part les travaux justifiés par la force majeure et/ou la vétusté, dès lors s'agissant de la vétusté que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil ; et d'autre part, les travaux justifiés par les mises en conformité avec la réglementation existante et à venir du local loué et/ou de l'immeuble,

Les travaux imposés par l'Administration, les mises aux normes accès handicapés, normes et certifications environnementales, et/ou sanitaires, conditions de travail, ainsi que celles imposées par les règlements de voirie, sanitaire, hygiène, salubrité ainsi que les dépenses qui pourraient être imposées par tout plan d'urbanisme ou d'aménagement dès lors que ces travaux de mises en conformité ne relèvent pas des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil,

Les coûts attachés à la conception tels que les travaux de maîtrise d'œuvre, d'architecture ou de bureaux d'étude dès lors que les travaux sont à la charge du Preneur.

Le ravalement de façade dans son intégralité, en ce compris les frais d'installation de l'échafaudage, à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'article 606 du Code civil,

Toutes dépenses d'électricité, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage, l'entretien, les contrôles, réparations, remplacements des installations électriques dans les parties privatives et/ou communes de l'immeuble,

Toutes dépenses d'abonnement, d'exploitation, d'entretien, de réparations, de remplacement des installations et de fournitures nécessaires au bon fonctionnement des ascenseurs et monte-charge élévateur dans les parties privatives et/ou communes de l'immeuble,

Toutes dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement des installations sanitaires (canalisations, compteurs, tuyauterie, robinetterie, etc.), ainsi que tous frais afférents à la consommation d'eau des parties privatives et/ou communes de l'immeuble,

Tous investissements et dépenses de tous ordres, nécessaires au chauffage et/ou à la climatisation des parties privatives et/ou communes de l'immeuble,

Tous frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel, qu'il soit permanent ou intérimaire, chargé de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations dont la récupération est prévue dans le Bail, tels que, notamment : hôtesse, standardistes, gardiens, personnels de sécurité,

Le Preneur devra maintenir les devantures, volets et fermetures en parfait état de propreté, d'entretien, de sécurité et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder au moins tous les cinq (5) ans, à la réfection des peintures et faire entretenir les glaces, vitres, carrelages, boiseries, menuiseries, plomberie, serrurerie, et, au besoin, assurer leur remplacement à ses frais.

9.2 - 2 - Assurances

- Primes d'assurance du propriétaire non occupant
- Primes d'assurance Immeuble
- Surprimes d'assurances que le propriétaire et/ou le Bailleur seraient obligés de payer en raison de l'activité exploitée par le Preneur.

9.2 - 3 - Charges particulières

- Honoraires de la société chargée par le Bailleur de la gestion technique administrative et locative de l'immeuble à l'exception des honoraires liés à la gestion des loyers

9.3 - Impôts taxes et redevances

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, dont la Contribution Economique Territoriale (CET), taxes locatives et autres de toute nature relative à son activité et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il devra notamment rembourser au Bailleur, tous impôts et taxes dont Le Bailleur est ou pourrait être redevable, et liés à l'usage ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement à savoir :

- Contribution sur les revenus locatifs le cas échéant.

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 7 sur 25

non fait !

- Taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, les frais de rôle et d'élaboration, et taxes municipales présentes ou futures (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance d'assainissement), ainsi que toutes impositions ou taxes nouvelles qui seraient mises à la charge des locataires ou qui, étant en principe à la charge de l'immeuble, seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profite directement ou indirectement le Preneur.
- Tous impôts ou taxes auxquels le Preneur pourrait être assujéti en cours de Bail du fait de son activité ou tout autre impôt équivalent qui leur serait substitué.
- Taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France, les taxes du Grand Paris, ainsi que les taxes annuelles sur les surfaces de stationnement en Ile de France (taxe sur le stationnement et taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement),
- Toute autre taxe notamment liée à l'environnement et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, notamment liées à l'environnement, les frais de rôle afférents aux taxes précitées, à la seule exception des impôts non refacturables au Preneur en exécution de l'article R.145-35 du Code de commerce.
- Tous droits, ou taxes qui pourraient ultérieurement les compléter ou les remplacer.
- Tous impôts ou taxes qui pourraient éventuellement être créés au profit des Collectivités Publiques ou de l'État.
- Taxe professionnelle, ou tout autre impôt équivalent qui leur serait substitué.

9.4 - Modalités de répartition

Le Preneur assumera directement et/ou remboursera au Bailleur la quote-part afférente aux locaux loués, de toutes charges, impositions et prestations grevant l'immeuble et les locaux loués. Les charges de l'immeuble s'entendent de toutes dépenses engagées par le Bailleur, et/ou par le Syndicat de copropriété s'il en existe un, et/ou par tout organe de gestion, et liées au fonctionnement, à la conservation, à l'entretien, et à la propriété de l'immeuble.

En cas de présence de compteurs individuels, ou de pose de tels compteurs au cours du Bail, pose dont le Bailleur se réserve expressément la possibilité, le Preneur remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, ou de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation. Une telle modification s'imposera alors au Preneur.

Si les lieux loués sont situés dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires.

La répartition des charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier est réalisée au prorata de la surface exploitée, éventuellement pondérée. Il est précisé que le Preneur ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

La surface exploitée correspond à la quote-part calculée au prorata des tantièmes affectés aux locaux loués du Preneur par rapport aux locaux louables de l'immeuble, tels qu'établi :

- Par le règlement de copropriété le cas échéant, quote-part de parties communes incluse
- Par le propriétaire, ou tels que répartis suivant l'état descriptif de l'immeuble le cas échéant, quote-part de parties communes incluse, ou tels que définis dans les relevés de propriété établis par le Centre des Impôts Fonciers, et éventuellement en considération des catégories de charges (parkings, clés de répartition, etc.).

Si en fonction de la catégorie des dépenses, la surface exploitée est pondérée, le Bailleur communiquera au Preneur ces pondérations.

9.5 - Modalités de paiement des charges, impôts et prestations

Les charges, impôts et prestations susvisés sont exigibles à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Le Bailleur pourra, en tout état de cause, réviser le montant des provisions, notamment en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice ou à l'exercice en cours, de variation des prix ou de variation de la consommation intervenant en cours d'année. Le règlement définitif des consommations et charges sera effectué annuellement au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, pour les immeubles en mono propriété et dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, pour les immeubles en copropriété les provisions versées s'imputant sur les sommes dues.

Le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de celui-ci, le solde des charges dans le cas où le montant définitif serait supérieur au montant payé par provisions mensuelles. Dans le cas où le montant total desdites provisions serait supérieur au montant définitif des charges, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des charges dues au cours de l'année de régularisation.

Il est ici précisé, par dérogation à ce qui précède, que l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France, et généralement tous impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur, mais qui aux termes du Bail, sont mis à la charge du Preneur, seront facturés à ce dernier une fois par an, et ce, en sus des provisions régulièrement appelées par le Bailleur.

Il est ici précisé que le Bailleur se réserve la possibilité de modifier les modalités de paiement de certaines charges, impositions ou prestations, sans que cela puisse constituer un motif de non-paiement par le Preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 8 sur 25

Il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

ARTICLE 10 - CONDITIONS PARTICULIERES

NEANT

ARTICLE 11 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Il est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, charges et prestations à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.), cette option exonère le Preneur du paiement de la contribution annuelle sur les revenus locatifs perçue sur le montant des loyers, conformément à l'article 234 nonies III-2 du Code Général des Impôts.

Le loyer et ses accessoires se trouveront donc automatiquement assujettis à la T.V.A. au taux en vigueur lors de leur échéance.

Il est rappelé que, outre le loyer et les charges, la T.V.A. est également exigible sur l'impôt foncier, sur la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Île-de-France et sur les primes d'assurance mise à la charge du Preneur.

Si toutefois, pour un motif quelconque (modification de la législation, non-renouvellement par le Bailleur de son option pour l'assujettissement à la T.V.A., etc.), la présente location venait à ne plus être assujettie à la T.V.A., la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou tous autres impôts alors applicables, seraient, de plein droit, remis à la charge du Preneur.

ARTICLE 12 - OBLIGATION DU PRENEUR

Le Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit et, sous celles suivantes, que le Preneur s'engage à observer sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer fixé, et à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même, de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit signé du Bailleur et du Preneur.

En conséquence, toutes tolérances du Bailleur, de quelque nature et/ou durée qu'elles soient, ne devront jamais être considérées comme un droit acquis par Le Preneur, Le Bailleur pouvant toujours y mettre fin à tout moment.

12.1 - Conditions générales de jouissance

- Le Preneur devra respecter et faire respecter par ses commis, ses clients et ses fournisseurs, les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges, du règlement intérieur de l'immeuble, ou de tout autre document régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, ainsi que toutes les prescriptions légales ou administratives, d'hygiène et autres, attachées à son activité et à l'occupation des lieux.
- Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la tenue de l'immeuble ; il prendra toutes les précautions nécessaires et assurera toutes responsabilités à ce sujet. Le Preneur s'interdit notamment d'introduire dans les locaux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit.
- Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou aucune indemnité en cas d'interruption ou de réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., Le Bailleur n'étant pas, au surplus, tenu de prévenir Le Preneur desdites interruptions ou réductions.
- Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les voies de passage, les cours et les parties communes de l'immeuble, lesquelles devront toujours rester libre d'accès.
- Le Preneur ne devra utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, Le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de l'inobservation de ces instructions.
- Le Preneur fera son affaire personnelle du stockage et de l'évacuation de ses déchets. Il devra se munir de ses propres containers et stocker ces derniers dans l'enceinte de ses locaux loués privatifs.

12.2 - Travaux - Installations - Aménagements - réalisés par le Bailleur ou des tiers

- Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement et autres que le Bailleur serait amené à faire exécuter, en cours de Bail, dans les locaux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt un jours, à condition toutefois qu'ils ne gênent pas l'accès des locaux loués.
- Le Preneur supportera de la même manière, sans recours contre Le Bailleur, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités, à charge pour Le Preneur d'exercer un éventuel recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux et/ou les propriétaires voisins responsables, s'il y a lieu, et cela par dérogation aux articles 1719 et suivants du Code civil.
- Information sur l'état des travaux, en application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, et à titre d'information du Preneur, Le Bailleur établit et communique au Preneur (à la conclusion du Bail puis tous les 3 ans, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale) qui le reconnaît :

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 9 sur 25

- C2 - un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, avec mention de leur coût
- C3 - un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel

Le Bailleur déclare envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivantes celle de la signature du bail.

Cette indication est donnée à titre purement informatif, le Preneur ne pouvant se prévaloir à l'encontre du Bailleur de ces déclarations. L'état prévisionnel des travaux envisagés ci-dessous pour les trois prochaines années ne saurait constituer pour le Bailleur un quelconque engagement d'effectuer lesdits travaux, ce dernier restant libre de les réaliser totalement ou partiellement, de ne pas les réaliser ou d'en réaliser d'autres.

Les états visés aux C2 et C3 ci-avant sont annexés au présent Bail, font parties intégrantes et sont indissociables de celui-ci.

12.3 - Travaux - Installations - Aménagements- réalisés par le Preneur

- a/ Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparations à ses frais et de dommages et intérêts. Il procédera à toute étude préalable.
- b/ Tous les travaux envisagés par le Preneur devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur, de l'administration et du syndic le cas échéant. Pour obtenir celle-ci, Le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux et installations projetés, tels que plans et notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et dirigés par un architecte et/ou un Bureau d'Études Techniques agréés par Le Bailleur, assurés pour leur responsabilité civile et professionnelle et dont les honoraires seront supportés par Le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour tous bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.
- c/ Le Preneur fera ses meilleurs efforts afin que ces travaux s'inscrivent dans un objectif de développement durable et de performance environnementale, notamment en matière de consommation d'énergie, d'utilisation des ressources naturelles, de gestion des déchets. Sur demande du Bailleur, Le Preneur devra communiquer au Bailleur toute information relative aux conditions de réalisation desdits travaux dans le respect de ces objectifs.
- d/ Nonobstant ce qui précède, le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés, même avec son autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des colocataires et des voisins.
- e/ Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par Le Preneur en cours de Bail, deviendront à la fin du Bail la propriété du Bailleur, sans indemnité de sa part et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des locaux, en tout ou en partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par Le Bailleur.
- f/ Le Preneur ne pourra poser aucune plaque, enseigne ou store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble et les parties communes, sans l'accord préalable exprès et par écrit du Bailleur, étant précisé que Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que Le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En cas de non-respect de ces règles, Le Bailleur pourra, sans préavis, faire déposer lesdites installations aux frais du Preneur.
- g/ Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, fenêtre, vitrine, plaque, ou toute autre installation quelconque dont l'enlèvement serait utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, soit, en général, pour l'exécution de tous travaux.

12.4 - État d'occupation des locaux

- a/ Les locaux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, de matériels, de mobiliers et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges, accessoires et obligations du Bail.
- b/ Le Preneur souscrira directement auprès des compagnies concessionnaires intéressées les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, etc., et en payera régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que Le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

12.5 - Entretien et surveillance des locaux

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 10 sur 25

- a/ Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations, tous les travaux d'entretien et de nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avèreront nécessaires ainsi que les travaux prescrits par l'administration, et les mises en conformité existantes et à venir ; dans tous les cas, Le Preneur restera responsable des dommages qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations ou travaux lui incombant à l'exception des mentions de l'article R 145-35 du Code de commerce.
- b/ Le Preneur, au regard de son activité et/ou de l'exploitation des locaux, sera également tenu de prendre en charge, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, à ses frais, les travaux ou les mises en conformité rendus nécessaires par l'application de toutes dispositions légales et/ou réglementaires nouvelles, notamment en ce qui concerne la législation relative à l'amiante, à l'évacuation des déchets, à la prévention contre la légionellose, à la prévention des incendies, à l'application de la réglementation relative au droit du travail, à la réglementation relative aux règles de sécurité et d'hygiène, d'accessibilité des personnes handicapées, sans que cette liste ne soit limitative tant que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article - 606 du Code Civil conformément à l'article R 145-35 du Code de commerce
- c/ Le Preneur s'oblige expressément à régler et/ou rembourser au Bailleur, les dépenses engendrées par la réalisation d'un ravalement « d'entretien » quand bien même si ceux-ci sont prescrits par l'autorité administrative. Ces dépenses ne doivent pas relever aux grosses réparations mentionnées à l'article - 606 du Code Civil conformément à l'article R 145-35 du Code de commerce.

12.6 - Utilisation des parties privatives et communes

- a/ Le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du Bail, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer l'usage normal des locaux loués et sans, bien entendu, que cela puisse préjudicier aux droits reconnus au Preneur par le Bail et ses suites, et à les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.).
- b/ Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes ou prendre toutes mesures à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux.
- c/ Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux loués.

12.7 - Utilisation des parties privatives

- a/ Sous réserve d'en avoir été informé au moins trois jours ouvrables à l'avance, sauf cas d'urgence, Le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps dans les locaux Le Bailleur, ses mandataires et intervenants, pour visiter et s'assurer de l'état des locaux, de l'immeuble, des équipements et installations se trouvant dans les locaux, pour les réparer ou les entretenir, notamment en cas de défaillance du Preneur, si celui-ci ne remplissait pas les obligations prévues aux termes du Bail.
- b/ Le Preneur laissera visiter les locaux par Le Bailleur ou un de ses mandataires ou intervenants, ou d'éventuels locataires, en cas de résiliation du Bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur, que les locaux soient à vendre ou à louer.
- c/ Dans les deux mois qui précèdent l'expiration du Bail, ou dans le cas de mise en vente de l'ensemble immobilier ou des locaux loués, Le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

12.8 - Obligation d'exploitation

En vertu de l'article L145-1 du Code de commerce, le bénéfice du statut des baux commerciaux est subordonné à l'exploitation d'un fonds de commerce.

Cette exploitation du fonds de commerce dans les locaux loués devra être effective et continue à l'exception de la période des congés annuels.

Le Preneur devra ainsi constamment exploiter un fonds de commerce dans les locaux.

A défaut ou en cas d'absence d'exploitation de la chose louée et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si le Bailleur le demande. Cette compétence est attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du locataire.

ARTICLE 13 - ASSURANCES ET RECOURS

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 11 sur 25

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur siège ou une succursale en France.

13.1 - Assurances du Bailleur

Le Bailleur devra contracter des polices d'assurance permettant de garantir :

- > L'immeuble en tant que propriétaire non occupant, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, ainsi que les biens lui appartenant au sein de l'immeuble.
- > Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile.

Par ailleurs, Le Bailleur pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée par lui utile ou nécessaire.

13.2 - Assurances du Preneur

Le Preneur souscrira, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les polices d'assurance permettant de garantir :

- > Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile,
- > Ses meubles, objets mobiliers, marchandises entreposées, ainsi que tous aménagements, installations, équipements, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les locaux qu'il occupe, frais de déplacement et remplacement desdits objets, et notamment la totalité des risques et périls prévus ci-dessous :
- > Incendie, foudre et explosion, dégâts des eaux,
- > Dommages électriques,
- > Chocs de véhicules appartenant à un tiers,
- > Ouragan, tempête, fumée, poids de la neige, effondrement, bris de glace, vandalisme, vol.

En outre, il garantira :

- > Sa privation de jouissance,
- > La perte d'exploitation limitée à deux (2) ans de loyer.
- > La garantie s'étendra aux recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces contrats pendant toute la durée du Bail, et acquitter régulièrement les primes. En outre, les polices d'assurance du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours après notification des assureurs au Bailleur.

13.3 - Assurances complémentaires

Il est expressément convenu que Le Bailleur pourra, à tout moment pendant la durée du Bail, souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toutes autres assurances qui pourraient raisonnablement lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, le tout sans que le contrôle de la part du Bailleur sur les polices contractées par Le Preneur et les primes acquittées par ce dernier puissent emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurances du Preneur.

13.4 - Obligations à la charge du Preneur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, Le Preneur devra adresser au Bailleur, dès la prise de possession des locaux, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurance.

Il devra justifier de la validité de ces contrats et du paiement des primes y afférentes à chaque date anniversaire du Bail, et ce, sans mise en demeure préalable du Bailleur. Le Preneur devra également pouvoir justifier à tout moment, sur demande du Bailleur, et à première réquisition de celui-ci, de la validité desdits contrats.

Si l'activité exercée par Le Preneur et/ou l'importance de ses matériels et marchandises présents dans les locaux loués, en valeur ou en qualité, et/ou leur nature entraîne, soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, Le Preneur sera tout à la fois tenu d'indemniser Le Bailleur du montant de la surprime ou de l'augmentation payée par lui et, en tout cas, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

Faute par Le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, Le Bailleur se réserve le droit d'y procéder lui-même, ou d'y faire procéder, et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

En cas de sinistre, le Preneur devra déclarer aux assureurs, d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs, ou à leurs recommandations.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux locaux loués.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit percevoir le Bailleur, du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser Le Bailleur à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette ou de ces inobservations.

13.5 - Renonciations à recours

Le Preneur déclare renoncer à tous recours en responsabilité ou réclamations envers le Bailleur et ses assureurs :

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

BAIL COMMERCIAL

Page 12 sur 25

- a/ En cas de vol ou autre fait délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou les dépendances de l'immeuble, Le Bailleur n'assurant notamment aucune obligation de surveillance ;
- b/ En cas de vols, dégradations, accidents dont il pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant de véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir, ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle ;
- c/ En cas d'interruption de fourniture de prestations, notamment dans le service de l'eau, de l'électricité, du chauffage ou de la climatisation, si cette dernière existe, etc., sauf carence persistante du Bailleur ;
- d/ En cas de modification ou de suppression du gardiennage, s'il en existe un, et plus généralement du service de l'ensemble des personnels assurant des prestations communes à l'immeuble dont font partie les locaux loués ;
- e/ En cas de dégâts causés aux locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, sauf défectuosité dûment constatée de la construction ;
- f/ En cas d'agissements générateurs de responsabilités des autres locataires, de leurs personnels, fournisseurs ou clients ;
- g/ Et, plus généralement, pour tout inconvénient ou préjudice résultant d'un événement échappant au contrôle du Bailleur.
- h/ Le Preneur s'engage à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers le Bailleur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurance.
- i/ En cas de souscription d'assurances pour compte par le Preneur, ce dernier s'engage, de la même manière, à obtenir de l'assureur pour compte, la renonciation à tous recours envers le Bailleur et les assureurs de ce dernier.

ARTICLE 14 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

- > Dans l'hypothèse où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite constituerait une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, serait supérieure à cent quatre-vingts jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : Le Preneur et le Bailleur pourront alors résilier la présente convention par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception sans indemnité de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur. À défaut de demande de résiliation, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.
- > Dans l'hypothèse inverse où le Preneur ne subirait pas de troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite ne constituerait pas une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement, serait inférieure à cent quatre-vingts jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : Le Bailleur entreprendra alors les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit à leur remboursement par sa compagnie d'assurances.

ARTICLE 15 - CESSIION DE BAIL

15.1 - Modalités de cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail sans le consentement préalable, exprès et écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce. Dans ce dernier cas, le Preneur devra signifier au Bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son Bail. Cette notification précisera le prix proposé, le nom et adresse de l'acquéreur, les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Toute demande relative à une cession de fonds de commerce ou de droit au Bail agréé par le Bailleur devra comporter comme conditions impératives de validité :

- > Le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires, ou en cas de sommes litigieuses, la remise sous séquestre,
- > La communication par le cédant au Bailleur de toutes informations nécessaires concernant le cessionnaire à savoir :

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

BAIL COMMERCIAL

Page 13 sur 25

- Extrait Kbis, deux derniers bilans comptables, carte d'identité du représentant de la société si le cessionnaire est une société
- Carte d'identité, dernière taxe foncière ou trois dernières quittances de loyer, dernier avis d'imposition sur les revenus si le cessionnaire est une personne physique
- Les éventuelles autorisations pour exercer, etc...

Toute cession devra être effectuée par acte notarié ou par acte sous seing privé, auquel le Bailleur devra être appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le Cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, le Cessionnaire étant garant solidaire vis-à-vis du Bailleur pour le paiement desdites sommes.

En cas de cession du droit au Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, la convocation à la signature de l'acte de cession, précisant la date d'entrée en jouissance du cessionnaire, vaudra convocation du Bailleur à l'état des lieux.

L'état des lieux dans le cadre de la cession de droit de Bail et fonds de commerce, en application de l'article 145-40-1 du Code de commerce sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles. Il devra être conservé par les parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, 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.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, les Parties conviennent que celui-ci sera établi par huissier, étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les locaux.

Le Preneur règlera au Bailleur le montant des réparations relevées dans l'état des lieux, dans un délai d'un mois maximum à compter de la réception des devis d'entreprises correspondants.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées agréées par le Bailleur, et à préciser le délai requis pour l'exécution des travaux de remise en état.

Dans cette hypothèse le Preneur s'engage à réaliser l'intégralité des travaux avant la date d'expiration du Bail, à défaut le Preneur versera au Bailleur pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà au double du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris, et ce prorata temporis.

A son état des lieux de sortie, le cessionnaire sera tenu responsable des dégradations constatées, qu'elles proviennent de son fait ou de celui du cédant.

Le cessionnaire sera tenu, solidairement avec le cédant, de l'état des lieux tel qu'il se trouvait lors de la prise de possession de ce dernier.

15.2 - Droit de préférence dans le cadre d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du Code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession conformément à l'article 15.1 du présent bail :

- De ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du Code de l'urbanisme ;
- De ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

15.3 - Droit de préférence au profit du Bailleur

Le Preneur devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée, ainsi que les jour, heure et lieu prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

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

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine. Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

15.4 - Régularisation de la cession

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les dispositions de l'article 1690 du Code civil.

En cas de cession régulière, celle-ci comportera garantie solidaire, au bénéfice du Bailleur, du cessionnaire par le cédant pour le paiement des loyers et des charges et pour l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Bail. Les parties conviennent et acceptent que cette garantie s'applique pendant trois (3) ans à compter de la date de transfert définitif de propriété.

Les parties conviennent et acceptent par dérogation exprès à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce que le Bailleur informe le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai, de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. À cet effet, le cédant s'engage à communiquer au Bailleur toute modification dans sa situation (changement d'adresse, ouverture d'une procédure collective, etc.) par acte extrajudiciaire. À défaut, les mentions déclarées à la signature du présent Bail seront considérées comme étant demeurées inchangées et le cédant restera par conséquent solidaire du cessionnaire. En tout état de cause, et même à défaut d'information, le cédant restera solidaire. Les trois alinéas ci-dessus devront être reproduits intégralement dans l'acte de cession.

L'acte de cession sera établi en la forme authentique, ou par acte sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir. Un exemplaire de l'acte original de l'acte de cession, en ce compris toutes ses annexes (recherche amiante, termites, diagnostic performance énergétique, etc.), devra être signifié au Bailleur et sans frais pour ce dernier dans le mois de sa signature conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil pour lui servir de titre exécutoire, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

ARTICLE 16 - DOMICILIATION / SOUS LOCATION / LOCATION-GÉRANCE

Le Preneur ne pourra domicilier aucune autre société au sein des locaux, ni sous-louer totalement ou partiellement ces derniers, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Bailleur.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, Le Preneur demeurera seul redevable à l'égard du Bailleur du paiement de l'intégralité des loyers et charges et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par Le Preneur du chef des présentes.

Il est rappelé que les locaux loués forment un tout indivisible tant matériellement que dans la commune intention des Parties et, en conséquence, que le sous-locataire n'aura aucun droit ni au maintien dans les lieux, ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire. La location-gérance est interdite. Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son fonds de commerce dans les locaux loués.

ARTICLE 17 - RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels lui appartenant, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires, justifiés par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiqué sa nouvelle adresse au Bailleur.

En outre, le Preneur s'engage à fournir au Bailleur dès la délivrance du congé les justificatifs de ces consommations énergétiques de l'année passée et en cours ainsi que copie de tous les contrats d'entretien souscrit sur les installations techniques.

Il devra également rendre les locaux en parfait état d'entretien, de réparations locatives et de propreté ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Pour s'assurer de la remise en parfait état d'entretien des locaux, le Bailleur pourra, avant son départ, la fin du Bail ou la remise des clés, demander qu'il soit organisé entre lui ou son représentant et Le Preneur, une visite des locaux objets des présentes, afin d'établir un pré-état des lieux en vue de dresser l'état des réparations qui devront être effectuées préalablement à la restitution des locaux.

Lors de leur restitution des locaux, en application de l'article 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, l'état des lieux devra être conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, 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.

Au cas où Le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, les Parties conviennent que celui-ci sera établi par huissier, étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les locaux.

L'état des lieux de sortie sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur. Si des réparations ou des travaux s'avèrent nécessaires, Le Bailleur pourra établir des devis et notifiera au Preneur ces derniers. Le Preneur devra, dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si Le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai de quinze (15) jours ci-dessus, les devis soumis par Le Bailleur seront réputés agréés et Le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, et en réclamer le montant au Preneur.

Le Preneur règlera au Bailleur le montant des réparations relevées dans l'état des lieux, dans un délai d'un mois maximum à compter de la réception des devis d'entreprises correspondants.

Si Le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées agréées par Le Bailleur, et à préciser le délai requis pour l'exécution des travaux de remise en état.

Dans cette hypothèse Le Preneur s'engage à réaliser l'intégralité des travaux avant la date d'expiration du Bail, à défaut Le Preneur versera au Bailleur pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà au double du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris, et ce prorata temporis.

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 15 sur 25

ARTICLE 18 - TOLÉRANCES

Il est formellement reconnu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées par Le Preneur comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin quand bon lui semblera, à tout moment.

ARTICLE 19 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, d'indemnités d'occupation de l'article L. 145-28 du Code de commerce, charges, taxes ou accessoires à son échéance rappel de loyer, d'indemnité ou de charges, complément de dépôt de garantie, pénalités, intérêts de retard, frais des actes extrajudiciaires ou fonds de roulement, ou de toutes sommes dues en vertu des présentes, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement intérieur de l'immeuble, du règlement de copropriété, d'un défaut ou absence d'exploitation de la chose louée et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si le Bailleur le demande. Cette compétence est attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du locataire.

Pour toutes infractions du Preneur aux dispositions du présent bail concernant la destination du bail, l'entretien et conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du Bailleur, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du Preneur en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présent bail, seront sanctionnées par la mise en jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Il serait redevable d'une indemnité d'occupation fixée conventionnellement pour chaque jour de retard à 130% du loyer journalier, charges et TVA comprises, calculée prorata temporis. Du jour de la libération effective, le Preneur sera redevable d'une indemnité compensatrice du préavis non effectué de 6 mois. Si le Bailleur reloue avant le terme des six mois, l'indemnité sera réduite prorata temporis.

En outre, le Preneur s'engage à rembourser sur justificatifs tous les frais de procédure, mesures conservatoires ou d'exécution, honoraires d'avocat, dépens et autres, engagés pour le recouvrement des sommes dues, y compris les frais de levée d'état d'inscription et de notification qui pourraient être nécessaires par application de l'article L. 143-2 du Code de commerce.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- Frais de procédure de recouvrement
- Dommages et intérêts
- Intérêts
- Dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
- Ajustement de fonds de roulement
- Provisions sur charges et ajustement
- Créances de loyers et/ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement.

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

ARTICLE 20 - CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et/ou accessoires ou d'une somme quelconque due en exécution des présentes, la dette du Preneur sera, quinze (15) jours après la présentation de la mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, majorée de plein droit de 10% à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation d'un préjudice subi par le Bailleur sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire.

Le Preneur sera également redevable envers le Bailleur de tous les frais de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'Avocats, d'Auxiliaires de justice ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

BAIL COMMERCIAL

Page 16 sur 25

ARTICLE 21 - CESSION DE L'IMMEUBLE

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie de la propriété de l'immeuble, le Bail ainsi que tous ses avenants éventuels seront transmis de plein droit au profit du nouveau propriétaire, étant entendu que cette transmission s'étend et comprend tous actes de garantie autonome ou accessoire, notamment toutes garanties à première demande et tous cautionnements qui auraient été consentis au profit du Bailleur. Le Preneur s'engageant à signifier et à porter cette condition à la connaissance de tous garants et cautions, et le cas échéant à fournir de nouveaux actes au nouveau propriétaire. Il en va pareillement en cas de versement du dépôt de garantie, le nouveau propriétaire de l'immeuble en devenant ainsi seul débiteur vis-à-vis du Preneur qui l'accepte expressément. Le Preneur se porte fort de la bonne exécution du présent article, lequel constitue une condition substantielle et déterminante de la volonté du Bailleur à conclure le Bail.

21.1 - Droit de préemption au profit du Preneur

Lorsque Le Bailleur envisage de vendre les locaux loués, Le Preneur bénéficie d'un droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- Cession unique de locaux commerciaux distincts,
- Cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial,
- Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux,
- Cession d'un local au conjoint du Bailleur ou un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

Le Preneur reconnaît avoir pleine connaissance des dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

ARTICLE 22 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP DATANT DE MOINS SIX MOIS)

L'Etat des Risques et Pollutions visé par les articles L. 125-5, L125-6, L125-7 et R. 125-23, 125-24, 125-5, 125-26, 125-27 du Code de l'environnement, datant de moins de six (6) mois à la date du présent Bail, est annexé au présent Bail, Le Preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance.

De plus, lorsqu'un Immeuble a subi un sinistre 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, le Bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le Preneur de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En conséquence, le Bailleur déclare que les biens objets des présentes :

- Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

- Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L.125-2, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des assurances.
- Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L.125-2 ou technologiques visés à l'article L.128-2 du Code des assurances.
- En conséquence, le Bailleur informe par écrit le Preneur de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

En outre, et conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance (ou le cas échéant, conformément à la déclaration écrite qui lui a été remise lors de l'acquisition du bien), les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

Le Preneur prend acte de ces informations et déclare s'en satisfaire.

22.2. Risques de pollution

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et remédier à toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 17 sur 25

celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les locaux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.
Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux loués ou l'immeuble.

22.3 - Sols et sites pollués

Conformément à l'article L. 125-7 du code de l'environnement, le Bailleur, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service), informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas répertorié, à la date de signature du présent bail, sur ces bases de données.
Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

ARTICLE 23 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

En application des articles L126-6, à L. 126-33 et R126-15 à R126-20 du Code de la construction et de l'habitation, des articles 1130 à 1144 du Code Civil, l'arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et l'établissement du DPE et l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au DPE et aux logiciels l'établissant, il est annexé au présent Bail, un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) dont le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance.

ARTICLE 24 - AMIANTE

Si l'immeuble objet des présentes est construit en vertu d'un PC antérieur au 1^{er} juillet 1997 et préalablement à la date de signature des présentes, conformément aux dispositions des articles R. 1334-18, R. 1334-26 et R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur a mis à disposition du Preneur et annexé au Bail le Dossier Amiante du local loué (parties privatives DAPP).

INFORMATIONS :

➤ Le Dossier Technique Amiante des parties communes (DTAPC) est détenu par le syndic ou le gestionnaire de l'immeuble est laissé à la libre disposition du Preneur pour consultation.
Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cet état, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataire amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.
Le Bailleur fera réaliser, périodiquement selon le cadre réglementaire, ou à l'occasion de toute modification des locaux loués dont Le Preneur l'aura avisé, par un organisme agréé et compétent, une surveillance de l'état de conservation des éléments précités et du niveau d'empoussièrément. Si l'état de ces derniers se dégrade, Le Bailleur fera immédiatement procéder sous sa responsabilité aux travaux de désamiantage et de remplacement desdits éléments, et ce, dans les règles de l'art et sans que cela puisse gêner l'exploitation du Preneur. Le Bailleur sera de manière générale tenu de mettre les locaux loués en conformité avec la législation en vigueur et à venir en matière d'amiante ou pouvant avoir une incidence en la matière. Il en assurera l'intégralité des coûts y afférents, sans pouvoir en répercuter la charge sur Le Preneur, même partiellement.

ARTICLE 25 - DECLARATION INFORMATION BAILLEURS

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement (modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 223 (V)), le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée, susceptible d'être soumise à autorisation ou à déclaration.

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

ARTICLE 26 - FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en ce compris tous avenants, sont à la charge exclusive du Preneur qui s'y oblige expressément suivant le barème affiché au sein de l'agence mandataire du bailleur.

Les frais et honoraires de rédaction d'actes s'élèvent à la somme de 1006 € HT, soit 1 207,8 € TTC.

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 18 sur 25

ARTICLE 27 - LOI APPLICABLE

Pour tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation du présent bail et de ses suites, la juridiction compétente sera celle déterminée en application de l'article 46 du Code de procédure civile, ou, au choix du client, de l'article R.631-3 du Code de la consommation.

En cas de litige, la juridiction compétente sera celle du lieu où est situé l'immeuble.

Les juridictions françaises seront seules compétentes en cas de litige, le texte du Bail rédigé en langue française fait foi entre les Parties, quelles que soient les autres langues dans lesquelles il aurait été traduit.

ARTICLE 28 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur : au siège de son mandataire
- Le Preneur : dans les locaux loués

ARTICLE 29 - ATTRIBUTION DE COMPÉTENCES

Pour tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation du présent bail et de ses suites, le droit applicable sera le droit français. La juridiction compétente sera celle déterminée en application de l'article 46 du Code de procédure civile, ou, au choix du client, de l'article R.631-3 du Code de la consommation.

En cas de litige, la juridiction compétente sera celle du lieu où est situé l'immeuble.

ARTICLE 30 - INTÉGRALITÉ DU CONTRAT

Le présent Renouvellement de Bail annule et remplace tout autre accord écrit ou oral antérieur à sa signature entre le Bailleur et le Preneur, qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Toute modification ne pourra résulter que de l'établissement d'un avenant au contrat objet des présentes. Le Bail est constitué des différentes annexes et de l'acte présent lesquelles forment un tout indivisible. La nullité éventuelle d'un alinéa du présent contrat ne pourra en aucun cas emporter la nullité de tout autre alinéa du Bail, pas plus que la nullité d'un article en son entier ou la nullité du Bail dans son intégralité.

ARTICLE 31 - EXÉCUTION INTEGRALE DU BAIL

Par dérogation aux articles 1219, 1220 et 1223 du Code civil, les parties s'obligent, réciproquement, à exécuter pleinement l'intégralité de leurs obligations stipulées au Bail.
La présente clause s'entend toutefois sans préjudice de la faculté pour le Bailleur de demander l'application de la clause résolutoire prévue à l'article 19 du Bail, qui demeurera applicable en tout état de cause, ce que le Preneur reconnaît.

En conséquence Le Preneur et le Bailleur s'engagent à ne pas opposer unilatéralement à l'autre Partie une quelconque exception du Bail, ne pas accepter une exécution imparfaite du Bail avec réduction proportionnelle du prix, et ce pour quelque motif ou circonstance que ce soit et à ne pas suspendre l'exécution de ses obligations. Par dérogation à l'article 1226 du Code civil Les Parties renoncent également à la résolution unilatérale du bail telle énoncée dans ledit article, quelle qu'en soit la cause, sans préjudice toutefois pour la Partie intéressée de demander la résiliation judiciaire du bail si un tel manquement était avéré.

ARTICLE 32 - INFORMATIQUE ET LIBERTÉ

Le Bailleur ou son Mandataire, en sa qualité de responsable du traitement, réalise des traitements de données à caractère personnel pour la mise en œuvre des prestations objet du bail.

Ces traitements sont rendus nécessaires pour permettre le suivi et l'exécution du bail et des obligations légales.

Le terme « données personnelles » désigne l'ensemble des informations nominatives ou non permettant d'identifier directement ou indirectement l'utilisateur.

Le terme « traitement » désigne toute opération ou tout ensemble d'opérations effectués ou non à l'aide de procédés automatisés et appliqués à des données ou des ensembles de données à caractère personnel.

Les données collectées sont indispensables à ces traitements et sont destinées aux services concernés du Groupe NEXITY, et, le cas échéant, à ses sous-traitants et prestataires. Ces derniers sont soumis à une obligation de confidentialité et ne peuvent utiliser vos données qu'en conformité avec nos dispositions contractuelles et la législation applicable.

Les données collectées sont susceptibles d'être conservées pendant une durée qui ne saurait excéder la durée de la relation contractuelle augmentée de toute prescription légale et pour les demandes commerciales, pendant une durée de 3 ans à compter du dernier contact.

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 19 sur 25

Conformément à la législation en vigueur, l'utilisateur a la possibilité d'exercer ses droits pour accéder, rectifier, effacer les données, limiter leurs traitements, s'y opposer et demander la portabilité de celles-ci. Il peut également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

Ces droits s'exercent soit par courrier électronique adressé à : informatique-libertes@nexity.fr ou par courrier postal à l'attention du Délégué à la Protection des Données (DPD) - Nexity Lamy - 19 Rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 PARIS Cedex 08, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

L'utilisateur peut également adresser une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés - 3 place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 08.

Le responsable de traitement prend l'ensemble des mesures nécessaires à la sécurité et à l'intégrité des données. Il met en place un signalement des incidents ayant un impact sur les données au profit de l'utilisateur dans le délai légal à compter de sa connaissance dudit incident.

Par ailleurs, vos coordonnées téléphoniques étant recueillies par le responsable du traitement, vous pouvez vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs par l'article L. 223-1 du code de la consommation.

Je souhaite recevoir les offres personnalisées du groupe Nexity par email*

☐ OUI ☐ NON

Je souhaite recevoir les offres personnalisées du groupe Nexity par SMS*

☐ OUI ☐ NON

*Champs obligatoires

ARTICLE 33 - TRANSMISSIONS DES INFORMATIONS

Dans le cadre de la digitalisation de l'ensemble des documents, Nexity propose à tous ses clients, de leur envoyer tous les courriers simples relatifs à la gestion de leurs biens par voie dématérialisée, en particulier et sans que cette liste soit limitative :

- les avis d'échéances de loyers, courriers de révision du loyer, régularisations annuelles de charges locatives, lettres de relance, et tout autre courrier en relation avec la présente location.

- ☐ Je demande expressément à recevoir l'ensemble des courriers simples en relation avec la location de mon bien par voie dématérialisée, à compter de la signature des présentes à l'adresse électronique suivante :

Adresse mail du preneur _____@_____

Je m'engage à informer Nexity de tout changement d'adresse électronique.

ARTICLE 34 - SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Le Bail pourra être signé via un procédé de signature électronique sécurisée, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

A cet effet, les Parties ont accepté de conférer mandat à la société tiers opérateurs d'une plateforme en ligne Docusign aux fins de recueillir leur signature et de conserver le présent Bail sur support électronique.

Les Parties déclarent que le présent Bail sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil, et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

A l'issue du procédé de signature électronique, les Parties recevront un lien sécurisé leur permettant de disposer ou d'avoir accès à l'original du présent acte en format PDF conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.

Il devra être joint impérativement au bail la convention de preuve signé en amont par le bailleur et le preneur avant le jour de la signature électronique du bail.

ARTICLE 35 - DOCUMENTS ANNEXES AU BAIL

Font partie intégrante du présent avenant de renouvellement de bail, et ont valeur contractuelle, les annexes et notamment l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances visé aux clauses 9 et 11 « CHARGES ».

- Annexe 1 : Inventaire des catégories de charges et impôts taxes et redevances liés au bail (nommé C1)
- Annexe 2 : État récapitulatif des travaux et leur coût des trois années précédant la conclusion du présent bail avec leur coût. (Nommé C2)
- Annexe 3 : État prévisionnel des travaux dans les trois années suivant la date d'effet du présent bail avec budget prévisionnel (Nommé C3)
- Annexe 4 : État des Risques et Pollutions (ERP)
- Annexe 5 : Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Articles L. 125-5 et R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

BAIL COMMERCIAL

Page 20 sur 25

Bail > SCI AMEL IMMOBILIER 92 / Monsieur DOS SANTOS

- Annexe 6 : Dossier amiante du local (DAPP) Articles L. 1334-12-1 et suivants du Code de la Santé Publique et R. 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique

Fait à

Le

En 2 exemplaires originaux.

Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».

Baïlleur	Preneur

Paraphes Baïlleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 21 sur 25

nexity

ANNEXE 1 / C1 : INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES ET IMPOTS TAXES ET REDEVANCES LIES AU BAIL

Catégories	% à la charge du Bailleur	% à la charge du Preneur
Ascenseur (monte-charges nacelles de nettoyage)		
Les frais d'exploitation, d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire et de remplacement des éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels qu'ascenseur, monte-charges, nacelles de nettoyage		100%
Assurances		
Les assurances de l'immeuble		100%
Les assurances des lieux loués dont assurance propriétaire non occupant		100%
Les suppléments d'assurances liées à l'activité du Preneur		100%
Les assurances sur travaux à la charge du Preneur		100%
Les assurances sur travaux à la charge du Bailleur	100%	
Consommables (eaux, fluides, combustibles, électricité...)		
Les frais de consommation de l'eau froide, des fluides, combustibles et toutes les énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, de l'éclairage du chauffage, de la ventilation mécanique, de réfrigération des locaux privatifs, des locaux communs et des espaces communs (voiries, espaces verts, emplacements de stationnement...)		100%
Les frais d'exploitation, de maintenance, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements qui sont rattachés à ces consommables		100%
Les frais de consommation d'énergie nécessaire à l'éclairage des locaux privatifs et des locaux et espaces communs ainsi que les frais de remplacement, de maintenance, d'entretien et d'exploitation des équipements qui leur correspondent		100%
Chauffage et climatisation des locaux et parties communes		
Les frais d'établissement des diagnostics obligatoires		100%
Les frais d'établissement des autres diagnostics		100%
Déchet (traitement et évacuation)		
Les dépenses liées à l'évacuation des déchets et matériaux liés à l'activité du preneur		100%
Diagnostics		
Les frais d'établissement des diagnostics obligatoires : DAPP, ERP, DPE		100%
Les frais d'établissement des autres diagnostics (parties communes et/ou privatives)		100%
Espaces extérieurs (espaces vert voirie aires de parkings, stationnement)		
Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...) en ce compris les frais d'acquisition et de renouvellement des végétaux		100%
Équipement divers (groupe électrogène, sprinkler, chaudières, armoires électriques, VMC)		
Les frais de consommation d'énergie nécessaire à l'utilisation de ses équipements divers dans les locaux privatifs et des locaux et espaces communs ainsi que leurs frais de remplacement, de maintenance, d'entretien et d'exploitation de ces équipements		100%
Les frais liés à la recherche de fuites de toute nature et de fissures des conduits de fumée ou de ventilation que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent		100%

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 22 sur 25

**ANNEXE 1 / C1 : INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES ET IMPÔTS TAXES ET REDEVANCES LIÉS AU BAIL**

Catégories	% à la charge du Bailleur	% à la charge du Preneur
Frais de personnel (gardiennage, nettoyage, surveillance, sécurité et entreprises extérieures)		
Les rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'immeuble, et notamment au gardiennage, surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures pour mener à bien ces tâches		100%
Honoraires		
Les honoraires de gestion des loyers des lieux loués ou de l'immeuble faisant l'objet du bail	100%	
Les honoraires du syndic de l'immeuble		100%
Les frais de gestion de l'ASU/AFUL		100%
Les honoraires techniques		100%
Les honoraires afférents aux travaux qui incombent au Bailleur conformément à l'article 12 « obligation du Preneur » du présent bail.	100%	
Les honoraires afférents aux travaux qui incombent au Preneur conformément à l'article 12 « obligation du Preneur » du présent bail.		100%
Impôts, taxes et redevances		
La contribution économique territoriale dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble	100%	
La taxe balayage		100%
La contribution annuelle sur les revenus locatifs		100%
Taxes et redevances y compris d'assainissement, dues sur les consommations en partie commune, parties privatives et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie		100%
La taxe foncière		100%
La taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères		100%
Taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures		100%
Nettoyage		
Les dépenses liées au nettoyage, à l'hygiène et au maintien en état de propreté des parties communes, locaux communs et espaces communs (fourniture et entretien des équipements et des consommables nécessaires, élimination des déchets et des rejets, entretien et vidange des fosses d'aisances...)		100%
Réseaux de communication électronique		
Les abonnements, les frais d'exploitation, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des réseaux de communication électroniques		100%

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

BAIL COMMERCIAL

Page 23 sur 25



(Cof/Pav)

ANNEXE 1 / C1 : INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES ET IMPOTS TAXES ET REDEVANCES LIES AU BAIL

Catégories	% à la charge du Bailleur	% à la charge du Preneur
Travaux		
Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les lieux loués ou dans l'immeuble dans lequel ils se trouvent	100%	
Dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent	100%	
Le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-devant mentionnés	100%	
Le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-devant mentionnés	100%	
Le ravalement de façade dans son intégralité, y compris l'installation de l'échafaudage, sauf les travaux relevant de l'article 606 du Code Civil		100%
Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent ou pas le coût du remplacement à l'identique sauf celles relevant de l'article 606 du Code civil		100%
Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent		100%
Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures		100%
Au regard de son activité et/ou de l'exploitation des locaux : le preneur exécutera à ses frais les actions relatives aux locaux loués nécessaires pour atteindre les objectifs du Décret Tertiaire, ses actions portant notamment et le cas échéant, sur l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, sur les modalités d'exploitation des équipements, sur l'adaptation des Locaux loués à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants étant toutefois précisé que le Bailleur conservera à sa charge les dépenses de travaux relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.		100%
Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent	100%	
Les dépenses pour travaux d'incinération des bis et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages		100%
Les honoraires liés le cas échéant à la réalisation des travaux ci-devant mentionnés à la charge du Preneur		100%
Les frais d'assurance liés le cas échéant à la réalisation des travaux ci-devant mentionnés à la charge du Preneur		100%
Les frais et honoraires liés au constat avant et après travaux dans les locaux loués		100%

Paraphes Bailleur

BAIL COMMERCIAL

Paraphes Preneur

Page 24 sur 25



ANNEXE 2 / C2 : ÉTAT RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX ET LEUR COÛT DES TROIS ANNÉES PRÉCÉDENTES		
Date réalisation des travaux	Nature des travaux réalisés	Coût des travaux ttc
	NEANT	



ANNEXE 3 / C3 : ÉTAT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES ASSORTIES D'UN BUDGET PRÉVISIONNEL		
Date prévisionnelle des travaux	Nature des travaux envisagés	Budget prévisionnel des travaux TTC
Fin 2024	Ravalement de la façade du bâtiment principal en vue de la rénovation énergétique des appartements du 1 ^{er} étage. <u>Mise en place d'un échafaudage sur ledit immeuble.</u>	En cours
	Travaux urgents	