

**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES :**



ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

d'une part,

**ET :**

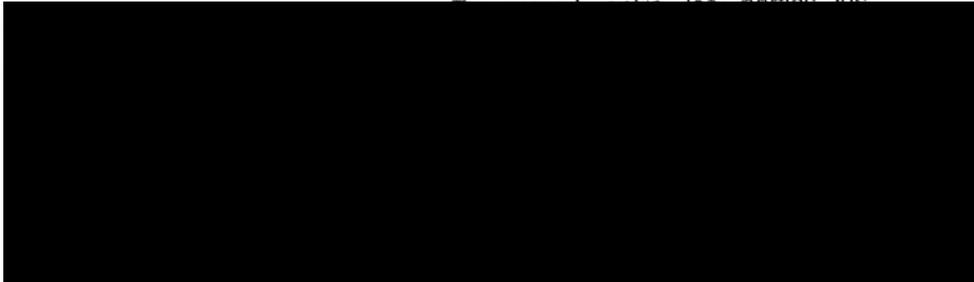
POKAWA NEUILLY-SUR-SEINE, société par actions simplifiée au capital de 500 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris avec un numéro SIREN 907 805 758 (numéro de RCS en cours d'obtention), dont le siège social est situé 8, villa Poirier à Paris (75015),

représentée par la société Pokawa en sa qualité de Président, elle-même représentée par Monsieur Maxime Buhler, en sa qualité de Président, dûment habilitée ainsi qu'il résulte des statuts et de l'extrait Kbis provisoire joints en Annexe B,

ci-après dénommée le « **Preneur** »,

d'autre part,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés, séparément, la ou une "**Partie**" et, ensemble, les « **Parties** »



## SOMMAIRE

<b>1. DESIGNATION</b> .....	<b>5</b>
1.1 Description de l'Immeuble .....	5
1.2 Description des Locaux .....	5
1.3 Etat de mise à disposition des Locaux .....	5
1.4 Surfaces .....	5
<b>2. DATE DE PRISE D'EFFET - DUREE</b> .....	<b>6</b>
2.1 Durée - Date de prise d'effet – Date d'ouverture au public.....	6
<b>3. ETAT DES LIEUX D'ENTREE</b> .....	<b>6</b>
<b>4. DESTINATION</b> .....	<b>7</b>
<b>4.1 Activité</b> .....	7
<b>4.2 Enseigne</b> .....	7
<b>4.3 Autorisations administratives</b> .....	7
<b>5. OBLIGATIONS FINANCIERES</b> .....	<b>8</b>
<b>5.2 Loyer</b> .....	8
5.3 Franchise de loyer .....	9
5.4 Indexation annuelle .....	10
5.5 Dépôt de garantie et garantie bancaire à première demande complémentaire .....	10
5.6 Charges et accessoires du loyer.....	13
5.7 Contributions, impôts et taxes.....	19
5.8 Modalités de paiement.....	20
5.9 Imputation des paiements .....	20
5.10 Intérêts et pénalités de retard .....	21
<b>6. CHARGES ET CONDITIONS</b> .....	<b>21</b>
6.1 Prise de possession .....	21
6.2 Entretien et réparation des Locaux.....	22
6.3 Travaux – Réparations – Embellissements .....	25
6.4 Performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux .....	29
6.5 Cession – Sous-location – Location-Gérance.....	30
6.6 Conditions générales de jouissance .....	34
6.7 Assurance et recours .....	37
6.8 Responsabilité et réclamations .....	39
6.9 Destruction totale ou partielle des Locaux.....	40
6.10 Restitution des Locaux.....	41
6.11 Occupation des Locaux après cessation ou résiliation du Bail .....	44
<b>7. CLAUSE RESOLUTOIRE</b> .....	<b>44</b>
<b>8. RESOLUTION DES LITIGES</b> .....	<b>45</b>
<b>9. PROCEDURE COLLECTIVE</b> .....	<b>45</b>

<b>10. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX .....</b>	<b>46</b>
10.1 Amiante .....	46
10.2 Diagnostic de Performance Énergétique .....	47
10.3 Etat des risques et pollutions .....	47
<b>11. STIPULATIONS DIVERSES .....</b>	<b>47</b>
11.1 Faculté de substitution par le Bailleur.....	47
11.2 Droit de préemption du Preneur.....	47
11.3 Dispositions informatique et libertés.....	47
11.4 Modifications juridiques du Preneur .....	48
11.5 Divisibilité .....	48
11.6 Tolérances.....	48
11.7 Dispositions informatique et libertés.....	49
11.8 Lutte contre la corruption.....	49
11.9 Election de domicile – Attribution de compétence.....	49
11.10Frais .....	50
<b>12. ANNEXES.....</b>	<b>50</b>

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE :**

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux et de commerce situé à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) - 168 Avenue de Charles de Gaulle et 3 rue du Château (l' "**Immeuble**").

Le Preneur s'est montré intéressé par la prise à bail de surfaces à usage commercial situées au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'Immeuble.

Pour permettre au Preneur de s'engager en toute connaissance de cause et lui permettre d'apprécier la portée de ses engagements, le Bailleur lui a transmis l'ensemble des informations et documents utiles et pertinents concernant tant l'Immeuble que les locaux susvisés, ainsi que leurs éléments d'équipement qu'elle a pu transmettre à tous sachant, conseils, experts ou professionnels choisis et missionnés par elle.

Le Preneur déclare avoir obtenu la communication de tous les documents et/ou informations qu'elle estimait utile à son consentement éclairé et s'en satisfaire.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées à l'effet de conclure, à l'issue de négociations menées de bonne foi et ayant conduit à des concessions réciproques, le bail commercial ci-après soumis aux dispositions des articles L.145-1 et suivants, R.145-1 et suivants, D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non codifiées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 (le "**Bail**").

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT :**

### **1. DESIGNATION**

#### **1.1 Description de l'Immeuble**

L'Immeuble, détenu en pleine propriété par le Bailleur se compose de deux bâtiments, à savoir un bâtiment A élevé sur rez-de-chaussée de 9 étages, et un bâtiment B élevé sur rez-de-chaussée de 6 étages, outre 5 niveaux de sous-sol commun à usage de bureaux, locaux techniques, emplacements de stationnement.

Le Preneur respectera les règlements auxquels est ou pourrait être à l'avenir soumis l'Immeuble, ainsi que leurs évolutions successives.

#### **1.2 Description des Locaux**

Le Bailleur donne à Bail au Preneur, qui l'accepte, les locaux ci-après désignés (les "**Locaux**") d'une surface utile brute de 104,80 m<sup>2</sup>, répartie comme suit :

- Un local commercial d'une surface utile brute de :
  - o 86.70 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'Immeuble,
  - o 18.10 m<sup>2</sup> au premier sous-sol de l'Immeuble,

ainsi qu'il résulte des plans et des relevés de surfaces figurant en **Annexe 1**.

Les Parties se dispensent de faire une plus ample désignation des Locaux, le Preneur les ayant vus et visités en vue des présentes, les acceptant dans l'état dans lequel ils se trouvent à la date des présentes et les trouvant conformes, sans préjudice de la réalisation par le Preneur de ses travaux d'aménagement, à l'exercice de son activité.

Les Parties conviennent que les Locaux forment un tout indivisible, tant juridiquement que conventionnellement, et ce pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

#### **1.3 Etat de mise à disposition des Locaux**

Les Locaux sont mis à la disposition du Preneur à l'état neuf, brut de béton et fluides en attente.

L'ensemble des aménagements utiles ou nécessaires à l'exploitation du Preneur dans le cadre de son activité restent à sa charge.

#### **1.4 Surfaces**

##### **1.4.1 Tolérance de surfaces**

Les Parties se sont engagées en fonction de la consistance des Locaux tels qu'ils existent à la date de signature des présentes et telle qu'elles ont pu la constater, la fixation du loyer étant intervenue de façon globale. Par conséquent, toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au Bail et/ou résultant des plans et du relevé de surfaces figurant en **Annexe 1** et les dimensions réelles des Locaux sera sans effet sur le montant du loyer et ne pourra justifier aucune

modification du loyer, tant à la hausse qu'à la baisse, ni aucune réclamation de quelque nature que ce soit de part et d'autre.

#### **1.4.2 Définition de la surface exploitée**

Les Parties conviennent que la surface privative occupée par le Preneur est constitutive de la surface exploitée au sens de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

### **2. DATE DE PRISE D'EFFET - DUREE**

#### **2.1 Durée - Date de prise d'effet – Date d'ouverture au public**

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de **dix années** qui commencera à courir le 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour expirer le 31 décembre 2031.

A compter de la prise d'effet du Bail, le Preneur dispose d'un délai de cinq (5) mois maximum pour ouvrir les Locaux au public, soit au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2022.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale du Bail, de telle sorte que le Bail est conclu pour une durée ferme de six (6) années.

Le Preneur recouvrera la faculté de délivrer congé, dans les formes légales, moyennant le respect d'un délai de préavis d'au minimum six (6) mois pour le terme de la deuxième période triennale du Bail.

En cas de renouvellement du Bail, le Preneur recouvrera la faculté de délivrer congé dans les forme et délai spécifiés à l'article L.145-4 du Code de commerce pour le terme de chaque période triennale.

Si, contrairement à ses engagements relatifs à la période ferme du Bail telle que définie ci-dessus, le Preneur décidait de quitter les Locaux avant la date convenue, l'ensemble des loyers, charges et impôts calculés sur la base des montants en vigueur pour la période courant de la date de son départ effectif jusqu'à la fin de la durée ferme, deviendra immédiatement exigible, sans préjudice de la faculté pour le Bailleur de faire constater ou juger la résiliation du Bail aux torts et griefs du Preneur et de poursuivre la réparation du préjudice subi du fait de la défaillance du Preneur. En tout état de cause, quelle que soit la date de son départ, le Preneur sera tenu au respect des stipulations de l'article 6.10 du Bail et, plus particulièrement, de l'article 6.10.2 concernant les conditions de restitution des Locaux.

### **3. ETAT DES LIEUX D'ENTREE**

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux contradictoire, lequel vaudra état des lieux d'entrée, sera dressé par huissier de justice à frais partagés par moitié entre les Parties à la date de prise d'effet du Bail.

Au cas où, pour une raison quelconque imputable au Preneur, cet état des lieux ne pourrait pas être dressé, les Locaux seront considérés comme ayant été remis au Preneur en parfait état d'entretien, de réparations, de fonctionnement et

conformes à toute réglementation applicable aux Locaux et à leurs éléments d'équipements.

#### **4. DESTINATION**

##### **4.1 Activité**

Le Preneur devra utiliser les Locaux à usage exclusif de restauration : vente sur place, à emporter, à livrer, le tout à l'exclusion de la mise en œuvre de tout processus complet de cuisson nécessitant une gaine d'extraction dédiée aux fumées et vapeurs.

L'activité du Preneur ne comprend pas de processus complet de cuisson nécessitant une gaine d'extraction d'air spécifique pour les fumées et vapeurs de cuissons, une telle installation n'étant pas prévue dans les Locaux. Le Preneur, dans le cadre de son activité, prévoit de réaliser des cuissons de riz par utilisation d'autocuiseurs et déclare que cela ne nécessite pas de gaines d'extraction.

Toute activité de solderie ou de vente de produits discount est interdite dans les Locaux.

Le Preneur ne pourra installer aucun étalage, terrasse ou kiosque de vente sur le trottoir bordant les Locaux.

Le Preneur devra exercer dans les Locaux de manière simultanée, continue et permanente la totalité des activités prévues, sans qu'aucune ne soit abandonnée, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, et ce à l'exclusion de toute autre ; la notion d'indivisibilité des activités suppose un exercice équilibré de chaque activité prévue au Bail, notamment en matière d'articles offerts à la vente et non la vente de quelques articles isolés.

##### **4.2 Enseigne**

Le Preneur s'engage à maintenir l'enseigne POKAWA pendant toute la durée de son exploitation au titre du présent Bail, prorogation, tacite prolongation ou renouvellement éventuel. Il aura la possibilité de changer d'enseigne mais obligatoirement pour une autre enseigne nationale de niveau de gamme et de notoriété au moins équivalente et après agrément du Bailleur sous forme d'avenant au Bail.

Il est toutefois précisé que la présente clause ne pourra pas faire obstacle à la libre cession du droit au Bail du Preneur avec son fonds de commerce en application des dispositions du premier alinéa de l'article L.145-16 du Code de commerce.

Le Bail ne confère au Preneur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer, d'exploiter lui-même, de céder les autres locaux lui appartenant dans l'Immeuble pour toutes activités, même concurrentes à celles exploitées par le Preneur.

##### **4.3 Autorisations administratives**

Le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais de l'obtention des autorisations administratives que son activité pourrait éventuellement

nécessiter, ainsi que du paiement des droits ou taxes y afférents, ainsi que des travaux le cas échéant nécessaires, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée à quelque titre que ce soit et, notamment, en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

Le Preneur exécutera à ses seuls frais, risques et périls, et sans recours contre le Bailleur, tous les travaux de mise en conformité liés aux Locaux ou aux conditions d'occupation des Locaux par le Preneur, et qui seraient exigés par la réglementation en vigueur, par toutes modifications de celle-ci ou encore par une nouvelle réglementation, que ce soit sur injonction administrative ou non, tant à la date de prise d'effet du Bail qu'en cours de Bail, afin que les Locaux soient toujours conformes à la réglementation applicable, et, notamment, à la réglementation applicable aux établissements recevant du public, ainsi qu'à la réglementation du droit du travail, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

A défaut pour le Preneur de procéder aux travaux de mise en conformité susvisés passé un délai de trente (30) (sauf cas d'urgences) jours suivant une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra se substituer à ce dernier et faire procéder auxdits travaux aux frais exclusifs du Preneur.

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

## **5. OBLIGATIONS FINANCIERES**

### **5.2 Loyer**

#### **5.2.1 Loyer initial**

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors charges et hors taxes, de quatre-vingt-cinq mille euros (85.000 € HT/HC).

A ce loyer s'ajouteront la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ou la contribution sur les revenus locatifs au taux en vigueur à la date du paiement, et/ou tout autre droit ou taxe qui leur serait substitué(e) ou ajouté(e), outre les impôts, taxes et charges définis ci-après.

Ce loyer sera indexé dans les conditions définies à l'Article 5.4 ci-après.

#### **5.2.2 Loyer de renouvellement**

Les Parties entendent fixer le loyer de renouvellement à la valeur locative de marché.

Pour la détermination de la valeur locative de marché, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33 du Code de commerce, les Parties déclarent se soumettre aux dispositions expresses suivantes :

- la valeur locative sera déterminée par référence aux prix pratiqués pour des locaux comparables et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle des Locaux, dans le même secteur géographique et

d'activité, sauf à les corriger si des références venaient à manquer par des références dans d'autres surfaces, zones et/ou activités.

- la valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers des baux librement débattus entre bailleurs et locataires, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, à l'exclusion de toute référence aux loyers de renouvellement amiable et/ou fixés judiciairement.

Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative de marché. Lesdits loyers périodiques augmentés des loyers en capital seront ceux consentis contractuellement, au titre des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du bail, outre ceux de l'année en cours.

Il sera tenu compte, pour la fixation du loyer de renouvellement, des travaux réalisés par le Preneur au cours de la période de mise à disposition anticipée des Locaux et/ou au cours du Bail expiré, quelle qu'en soit la nature, même s'il s'agit de travaux d'amélioration, par dérogation aux dispositions de l'article R 145-8 alinéa 1 du Code de commerce.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce, le Preneur renonce d'ores et déjà expressément au plafonnement des augmentations de loyer prévu par le dernier alinéa de l'article L.145-34 du Code de commerce.

### **5.3 Franchise de loyer**

Le Bailleur consent au Preneur, à titre exceptionnel et commercial, et sans que cela ne rémunère un quelconque service rendu par le Preneur au Bailleur :

- une franchise totale pour les trois premiers mois de loyer dus au titre du Bail, et
- une franchise partielle afin que les termes de loyer appelés pour la période située entre le quatrième et le douzième mois (inclus) à compter de la date de prise d'effet du Bail correspondent à ceux d'un loyer annuel hors taxes et hors charges de soixante-dix mille euros (70.000€) ;

de sorte que le montant de loyer mentionné à l'article 5.2.1 du Bail sera dû en totalité à compter du premier jour de la seconde année du Bail.

Cette franchise constitue une réduction de prix accordée par le Bailleur au Preneur.

Cette franchise porte exclusivement sur le loyer, de sorte que pendant la période de franchise, le Preneur restera redevable de ses consommations privatives, des charges, frais d'assurance du Bailleur, taxes, impôts et autres accessoires du loyer.

Les stipulations ci-dessus ne concernent que le Bail et ne seront pas reconduites en cas de renouvellement de celui-ci.

#### **5.4 Indexation annuelle**

Le loyer, ou l'indemnité d'occupation afférent(e) aux Locaux, sera indexé(e) de plein droit tous les ans à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour l'indexation qui s'appliquera au premier anniversaire de la date d'effet du Bail, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail et l'indice de comparaison sera l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison d'une année deviendra l'indice de base de l'année suivante, et le nouvel indice de comparaison sera l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite, pendant toute la durée du Bail, de sorte que les indices successifs, tant de base que de comparaison, soient toujours séparés les uns des autres par une période de variation d'un an.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

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 L.145-38 du Code de commerce.

Si l'indice pris pour référence venait à disparaître ou cessait d'être régulièrement publié, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un expert choisi par les Parties. A défaut d'accord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par les juridictions compétentes, à la requête de la Partie la plus diligente.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

#### **5.5 Dépôt de garantie et garantie bancaire à première demande complémentaire**

- 5.5.1 A titre de garantie du bon paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, taxes, impôts, accessoires, indemnités d'occupation, ainsi qu'au titre des travaux dus par le Preneur tant en cours de Bail qu'en fin de Bail et, plus généralement, de l'exécution de l'ensemble des obligations qui lui incombent au titre du Bail, le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît, la somme de vingt et un mille deux cent cinquante euros (21.250€), représentant trois mois de loyer hors taxes et hors charges.

Ce montant, non productif d'intérêt, sera réajusté chaque année proportionnellement au nouveau loyer, dans les mêmes conditions que celui-ci, de telle sorte que le Bailleur détienne toujours un dépôt de garantie égal à trois mois de loyer hors taxes.

Ce dépôt de garantie sera remboursable au Preneur après déménagement et remise des clefs, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, taxes, impôts, accessoires, indemnité d'occupation, ainsi qu'au titre des travaux de remise en état dus par le Preneur en fin de Bail, ou à tout autre titre, notamment au titre de toutes indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être

rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit et après justification du paiement de toutes les charges et contributions notamment auprès de l'administration fiscale.

Si, pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyers, charges ou impôts remboursables, le Preneur devra reconstituer ledit dépôt à première demande du Bailleur. A défaut, ce dernier pourra se prévaloir, si bon lui semble, de la clause résolutoire figurant à l'Article 7 du présent Bail.

En aucun cas, le Preneur ne pourra compenser le dépôt de garantie avec les derniers termes des loyers et charges.

En cas de résiliation fautive du Bail du fait du Preneur, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice des loyers échus, des intérêts de retards et de plus amples dommages et intérêts et sans préjudice du remboursement du dépôt de garantie au Preneur dans l'hypothèse où une décision de justice viendrait à juger abusive ou fautive la résiliation du Bail par le Bailleur.

Enfin, et conformément à l'Article 9 ci-après, dans l'hypothèse où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, il s'opérera de plein droit une compensation entre les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture et le dépôt de garantie. Si l'activité du Preneur se poursuivait dans les Locaux après le jugement d'ouverture, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur.

#### **5.5.2 Garantie bancaire à première demande complémentaire**

En complément du dépôt de garantie, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, dans les trois (3) mois de la date de signature du présent Bail, une garantie bancaire autonome à première demande émanant d'une banque de premier rang ayant son siège social en France d'un montant égal à six (6) mois de loyer hors taxes, soit la somme de quarante-deux mille cinq cents euros (42.500€), dans des termes strictement conformes au modèle figurant en **Annexe 3** (la "**Garantie Complémentaire**").

A titre de garantie de la remise de la Garantie Complémentaire, le Preneur remet ce jour au Bailleur un chèque de banque d'un montant de quarante-deux mille cinq cents euros (42.500€) qui, à défaut de remise d'une Garantie Complémentaire strictement conforme au modèle figurant en **Annexe 3** dans le délai de trois (3) mois susvisé, pourra être encaissé par le Bailleur dès le premier jour du quatrième mois suivant la date de signature du présent Bail.

Le montant garanti devra en tout temps être égal à six (6) mois de loyers HT. Ce montant sera indexé chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE selon les modalités prévues à l'Article 5.3 ci-dessus.

Le Bailleur pourra mettre en jeu la Garantie Complémentaire à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier.

Le montant appelé au titre de la Garantie Complémentaire devra être réglé au Bailleur dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la première

présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de signification de l'exploit d'huissier.

Le Bailleur devra bénéficier de l'engagement de paiement souscrit au titre de la Garantie Complémentaire jusqu'à trois mois après la plus tardive des deux dates suivantes :

- date de la libération effective des Locaux,
- date d'expiration du Bail, ou de résiliation pour quelque cause que ce soit, après vérification des réparations, déménagement et remise des clés.

Dans l'hypothèse où la Garantie Complémentaire remise par le Preneur expirerait avant cette échéance, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, au moins trois mois avant l'expiration de la Garantie Complémentaire en cours, une nouvelle garantie complémentaire conforme à la Garantie Complémentaire en cours et émise par une banque de premier rang ayant son siège social en France, pour une durée de validité d'au moins un an (la « **Nouvelle Garantie** »). Cette obligation de renouveler la Garantie Complémentaire s'appliquera jusqu'à l'échéance mentionnée ci-dessus. A défaut de remise de la Nouvelle Garantie, le Bailleur pourra mettre en œuvre la Garantie Complémentaire en cours pour obtenir un dépôt de garantie complémentaire d'un montant équivalent à la Garantie Complémentaire, qui sera restitué au Preneur à la remise de la Nouvelle Garantie.

En cas de mise en jeu de la Garantie Complémentaire en cours de Bail, une nouvelle garantie du même montant et de même durée devra être remise au Bailleur dans un délai de quinze (15) jours suivant ladite mise en jeu, sous peine de mise en jeu de la clause résolutoire insérée au présent Bail si bon semble au Bailleur.

Par dérogation à l'article 2321 du Code civil, en cas de changement de Bailleur pour quelque cause que ce soit (notamment vente de l'Immeuble ou de la société propriétaire, fusion de la société propriétaire avec une autre société ou absorption de la société propriétaire par une autre société, apport de l'Immeuble à une autre société, etc. et sans que cette liste soit limitative), le bénéfice de la présente Garantie Complémentaire sera de plein droit transféré au profit du nouveau Bailleur.

Le Bailleur tiendra informé le Preneur de toute cession des Locaux dans les conditions qui précèdent.

Il appartiendra au Preneur de solliciter du garant la cession de la Garantie Complémentaire au profit du nouveau propriétaire des Locaux et, en cas de refus du garant, de fournir au nouveau propriétaire une nouvelle Garantie Complémentaire conforme aux dispositions qui précèdent dans un délai de quinze (15) jours suivant le refus du garant de transférer la Garantie Complémentaire.

Dans l'hypothèse toutefois où, par dérogation à ce qui précède :

- la Garantie Complémentaire ne serait pas transférée au profit du nouveau Bailleur, et/ou
- le Preneur n'aurait pas fourni au nouveau Bailleur une nouvelle Garantie Complémentaire,

le Bailleur pourra, si bon lui semble, se prévaloir de la clause résolutoire insérée à l'Article 7 ci-après. La Garantie Complémentaire devra couvrir toutes les sommes dues par le Preneur en vertu et pendant la durée du Bail, jusqu'à complète libération des Locaux, au titre notamment des loyers, charges, accessoires, indemnité d'occupation, remise en état en fin de Bail et, plus généralement, toute somme due par le Preneur imputable sur le dépôt de garantie.

Elle doit être valide pendant toute la durée du Bail et du maintien dans les Locaux du Preneur et renouvelé à l'occasion des renouvellements successifs du Bail.

## **5.6 Charges et accessoires du loyer**

### **5.6.1 Définition**

D'un commun accord entre les Parties, le Bail est considéré comme étant net de toutes charges pour le Bailleur, à l'exception des charges non refacturables au Preneur telles que limitativement énumérées à l'article R.145-35 du Code de commerce.

**5.6.1.1** Par conséquent, les charges incombant au Bailleur, à l'exclusion de toutes autres, sont les suivantes :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux ou l'Immeuble dans lequel ils se trouvent, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux ou de l'Immeuble faisant l'objet du Bail ;
- les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants.

**5.6.1.2** Dans l'hypothèse où le Preneur ne supporterait pas directement les charges ci-après et/ou dans l'hypothèse où les Locaux ne seraient pas totalement indépendants du reste de l'Immeuble, de sorte que le Preneur aurait l'usage et/ou l'utilité de tout ou partie de celui-ci et/ou de ses équipements, les charges incombant au Preneur et que ce dernier remboursera au Bailleur, en sus du paiement du loyer, sont les suivantes :

- le coût de toutes prestations, de toutes dépenses d'exploitation, d'entretien, y compris de gros entretien au sens de l'article 605 du Code civil, de réparation, de remplacement quel qu'il soit, gros ou menus, des frais afférents à la sécurité, des travaux de mise en conformité et de mise aux normes à la réglementation en vigueur ou à toute nouvelle réglementation, afférents aux Locaux et aux parties communes de l'Immeuble, ainsi qu'à leurs équipements de toute nature ;
- les frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les frais et honoraires de maîtrise d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage et

tous autres frais et honoraires normalement compris dans un marché de travaux ;

- les charges et travaux ci-dessus, quand bien même ces dépenses seraient rendues nécessaires par suite de vétusté ou par un cas de force majeure et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil ;
- les charges et travaux ci-dessus, quand bien même ces dépenses seraient imposées par l'administration à la suite d'une injonction ;
- les travaux de rénovation et/ou d'amélioration de l'Immeuble réalisés par le Bailleur en vue d'améliorer la performance (notamment environnementale) de l'Immeuble et/ou les prestations offertes à l'ensemble des locataires et/ou dans l'intérêt général de ces derniers ;
- les charges et travaux ci-dessus comprennent le cas échéant les charges de copropriété, les charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL et, plus généralement, les charges, travaux et dépenses exposés par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Immeuble.

En conséquence, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des coûts ci-dessus exposés au titre des catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances énumérées à l'article 5.7 ci-après, sans que cette énumération ne constitue pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-après visées.

#### **5.6.2 Inventaire des catégories de charges et travaux**

Le Preneur supportera les coûts énumérés à l'article 5.7 concernant les catégories de charges, impôts, taxes et redevances suivants :

- a) les parties communes extérieures (en ce compris toitures, terrasses, façades, vitrages, voiries et aires de livraison des parties communes) et intérieures, en ce compris des parkings, y compris tous frais associés ;
- b) les installations et/ou équipements, menus ou gros, des Locaux et/ou de l'Immeuble dont, notamment, sans que cette énumération ne soit limitative, les ascenseurs, le système de chauffage, les pompes à chaleur, les installations de rafraîchissement et/ou de renouvellement d'air, de désenfumage, les groupes froids, les centrales de traitement d'air, le système de climatisation, la gestion technique centralisée, les portes, les barrières automatiques, la nacelle d'entretien des façades, l'installation téléphonique commune, ainsi que le réseau de fibre optique, l'éclairage des parties communes, l'installation d'eau chaude et d'eau froide, l'installation électrique, groupes électrogènes, le système de sécurité incendie, les installations et équipements de sécurité (dont système de vidéo-surveillance), de contrôle d'accès, etc...
- c) les frais de nettoyage et/ou de ravalement et/ou de réfections extérieures de la façade (remplacement des vitrages, des joints d'étanchéité, etc...) de l'Immeuble prescrits ou non par l'administration, à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil qui demeurent à la charge du Bailleur ;
- d) les contrôles règlementaires et/ou périodiques et les travaux consécutifs ;

- e) les éléments de second œuvre (revêtement de sol, muraux, plafonds, etc...) des parties communes ou espaces communs ;
- f) toutes dépenses d'aménagement, de décoration, de mobilier, de matériel d'exploitation concernant les parties communes et les locaux communs en général, en ce compris les frais d'acquisition, d'entretien et de renouvellement de la décoration végétale, du petit mobilier ainsi que des espaces verts ;
- g) toutes dépenses afférentes aux services proposés aux locataires de l'Immeuble tels que conciergerie, auditorium, espaces connectés, salle de sport, espace de réunion collectifs/partagés, RIE, connexion internet... ;
- h) les frais d'exploitation, en ce compris les frais d'acquisition, d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Immeuble ;
- i) tous frais relatifs aux contrôles techniques effectués par les organismes spécialisés, dans le cadre de la réglementation IGH notamment, et toutes dépenses relatives aux travaux que ceux-ci seraient amenés à préconiser à ce titre ;
- j) les charges inhérentes à la gestion des équipements d'intérêt communs compris dans l'éventuelle division en volume dans laquelle est comprise l'Immeuble ;
- k) les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des équipements et installations techniques de l'Immeuble ;
- l) le coût des analyses d'eau et d'air ainsi que le coût des traitements éventuellement nécessaires en fonction des résultats des analyses ;
- m) les frais afférents au matériel de lutte contre l'incendie et de secours et de tout équipement de sécurité et de télésurveillance des installations ;
- n) les frais de dératisation, de désinfection, dénidification et de désinsectisation des parties communes ;
- o) les frais de collecte, de stockage et d'élimination des déchets communs ;
- p) Charges au titre du personnel affecté à l'Immeuble**

Les prestations communes, frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales et toutes autres charges concernant le personnel affecté à l'Immeuble ou en charge de services et prestations listés au nombre des charges récupérables (dont, notamment, les gardiens, building manager, personnel de nettoyage, d'exploitation, d'administration, personnel de sécurité (en ce compris renforcement de la sécurité en cas de risque terroriste notamment), hôtesse d'accueil, standard téléphonique), ainsi des prestataires extérieurs auxquels sont confiés l'un ou l'autre des postes de charges ci-dessus énumérés.

**q) Honoraires**

Les honoraires de gestion technique et/ou administrative de l'Immeuble et des Locaux (que ce soit par le Bailleur, ses préposés ou un prestataire extérieur) sont refacturés au Preneur selon la formule suivante :

Base = 6 € HT/m<sup>2</sup> de surface exploitée /an.

Ces honoraires de gestion technique et/ou administrative ne comprennent pas les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux ou de l'Immeuble faisant l'objet du bail, lesquels resteront à la charge du Bailleur.

**r) Charges au titre de l'assurance de l'Immeuble et de la gestion des sinistres**

- les primes et éventuelles surprimes des polices d'assurance visées à l'Article 6.7.3 du présent Bail.
- le coût de gestion des sinistres par un salarié interne ou un prestataire externe.

**s) Charges liées à la performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux – Elimination des déchets**

- les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales.
- les frais engagés pour mettre l'Immeuble en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique.
- les frais d'audit, de mesurage et de suivi des performances environnementales de l'Immeuble.
- les frais de collecte, d'enlèvement et de traitement des déchets communs, en ce compris ceux de location de compacteurs et/ou containers, y compris les taxes y afférentes.

**t) Charges liées aux fluides**

Consommations de fluides des parties communes et équipements communs (eau, électricité, gaz ou fuel).

**u) Charges liées au chauffage – climatisation**

- appareils de production et de distribution de chaleur ou de froid tant dans les parties privatives que dans les parties communes ;
- vérifications périodiques des installations correspondantes et les travaux consécutifs à ces vérifications ;
- consommations spécifiques à ces installations ;
- dépenses liées à un contrat spécifique passé avec un concessionnaire pour la production et/ou la distribution de chaud ou froid.

**v) Charges d'électricité - éclairage**

- équipements de livraison, de comptage et de distribution de l'électricité ;
- pour les installations d'électricité de secours, contrat de fourniture d'électricité de secours, fonctionnement, entretien, vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité, maintenance des réseaux, consommation d'énergies.

- remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties communes, entretien et réparation des installations électriques quelle qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes ;
- dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques ;
- la pose, la location, l'entretien (y compris les réparations de toute nature et remplacements) et les relevés des compteurs divisionnaires le cas échéant.

**w) Charges d'ascenseurs, monte-charges, nacelles**

- les redevances du contrat d'entretien des ascenseurs et monte-charges, ainsi que le coût de l'entretien et de la maintenance tant préventive que corrective, en ce compris le coût des contrôles réglementaires et des travaux consécutifs ;
- les frais d'abonnement, d'exploitation, d'entretien, de remplacement (y compris les réparations de toute nature et remplacements partiels ou intégral).

**x) Charges eau/VRD/Canalisations**

- les frais de location, d'entretien et de relevés de compteurs communs ou privatifs.
- les frais d'entretien et/ou de remplacement des réseaux d'évacuation des eaux usées, des eaux vannes ou pluviales, y compris tuyauterie, vidange des bacs, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux, canalisations, pompes de relevage.
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la robinetterie.

**y) Taxes et redevances**

Si les impôts, taxes et redevances n'étaient pas acquittés par le Preneur à première demande du Bailleur dans les conditions de l'Article 5.7 ci-après, ils le seront au titre des charges régulièrement appelées auprès du Preneur dans les conditions des présentes, au vu de la liste desdits impôts, taxes et redevances figurant au dit Article 5.7.

Cet inventaire présente un caractère précis et, à ce jour, limitatif conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce et de l'article R.145-35 du même Code, et donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur, dans les conditions fixées par l'article R.145-36 du Code de commerce.

En cours de Bail, le Bailleur pourra toutefois à tout moment informer le Preneur, préalablement à toute refacturation, des charges impôts, taxes et redevance nouveaux qui seront remboursables par lui en totalité à hauteur de sa quote-part.

**5.6.3 Travaux prévisionnels**

En vue de la conclusion du Bail, le Bailleur a communiqué au Preneur un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années

suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, ce que le Preneur reconnaît. Si l'Immeuble est en copropriété, le Bailleur communique au Preneur la liste des travaux que la copropriété a décidé d'engager au cours des trois années à venir, ainsi que le budget de ces travaux (**Annexe 4**).

Il est précisé qu'il n'est pas annexé au Bail un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédentes dans la mesure où l'Immeuble a fait l'objet, au cours des trois années précédentes, de travaux de restructuration, de rénovation et de réorganisation totale des surfaces.

Les états prévus au présent Article sont communiqués au Preneur aux seules fins de son information. En conséquence, le Preneur ne pourra pas s'en prévaloir à d'autres fins, notamment pour exiger du Bailleur la réalisation des travaux mentionnés dans les états.

Le Bailleur restera libre de réaliser ou non lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer, comme de réaliser les travaux complémentaires nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'Immeuble.

Il pourra également les modifier ou les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, sans avoir à requérir l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte.

Par application de l'article R.145-37 du Code de commerce, une mise à jour de ces états récapitulatifs et prévisionnels sera communiquée au Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

#### **5.6.4 Calcul de la quote-part de charges du Preneur**

Ces charges, impôts, taxes et redevances récupérables sur le Preneur, sont répartis entre les différents locataires du Bailleur au prorata des surfaces exploitées par chacun d'eux telles que définies à l'Article 1.4.2 du Bail, étant précisé que les locaux vacants sont assimilés à des locaux exploités dont les charges sont supportées par le Bailleur.

Au titre des Locaux, la quote-part de charges incombant au Preneur est calculée comme suit :

$$104.8/8\ 892.4$$

Toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant l'Immeuble qui affecterait la répartition des charges s'imposera au Preneur sur simple production des justificatifs y afférents.

#### **5.6.5 Provisions pour charges**

Le Preneur versera au Bailleur, pour couvrir les charges susmentionnées, une provision payable trimestriellement, en sus du loyer, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget annuel prévisionnel de charges.

Le montant de la provision pour charges pourra être modifié chaque année en fonction de l'expérience résultant de l'exploitation lors des exercices précédents.

Dans les délais visés à l'article R.145-36 du Code de commerce, il sera procédé par le Bailleur ou son représentant à un arrêté des comptes de charges qui sera adressé au Preneur. En cas d'insuffisance des provisions facturées au cours de

l'année en cause par rapport aux dépenses effectivement exposées, le Preneur versera la différence au Bailleur ou son représentant dès réception du compte de charges.

En cas de cessation de la location en cours d'année, le Bailleur ou son représentant procédera à un arrêté provisoire du compte de charges du Preneur *prorata temporis*, en attendant l'arrêté général des comptes annuels permettant de solder définitivement ledit compte des charges.

Le Preneur se déclare parfaitement informé de ce que les impôts, taxes et redevances, ainsi que le coût de l'assurance souscrite par le Bailleur dans les termes de l'Article 6.7.1 du Bail, ne sont pas compris dans la provision pour charges susvisée et font l'objet d'une facturation annuelle du Preneur par le Bailleur. Le Preneur s'engage à s'acquitter de la facture correspondante dans un délai de quinze (15) jours suivant sa réception.

#### **5.6.6 Charges privatives**

En ce qui concerne les charges privatives, si celles-ci sont supportées directement par le Bailleur, le Preneur remboursera, en sus de sa participation dans les charges collectives susvisées, le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables.

Dans le cas où les compteurs seraient communs à un ensemble de locaux, le coût serait réparti entre lesdits locaux au prorata des surfaces exploitées par les locataires. Le Bailleur se réserve la possibilité de faire poser des compteurs divisionnaires, aux frais du Preneur.

#### **5.7 Contributions, impôts et taxes**

La présente location est assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Le Preneur acquittera en conséquence, en sus du loyer et de ses accessoires, et aux mêmes périodes que celui-ci, le montant de la TVA y afférent, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Pour l'information de tous, il est rappelé que sont notamment assujettis à la TVA les remboursements de primes d'assurances, impôts fonciers et autres taxes et charges.

Si l'Immeuble n'est plus assujetti à la TVA, le loyer suivra le régime fiscal de l'Immeuble.

Le Preneur acquittera les contributions personnelles mobilières, les taxes locatives, la cotisation foncière des entreprises (CFE) auxquelles il est assujetti et tous autres impôts dont il est redevable et dont le Bailleur est ou pourrait être tenu en lieu et place du Preneur à un titre quelconque, et justifiera de leur paiement sur demande du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ des Locaux.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de l'impôt foncier afférent à l'Immeuble, les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe annuelle sur les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les aires de stationnement, la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement, toute redevance ou taxe ou impôts liés à l'existence et/ou à l'utilisation des parkings, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement public « Société du Grand Paris », les

taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations immobilières de région, la redevance audiovisuelle, la redevance SACEM et, plus généralement, toutes impositions, redevances ou taxes (actuelles ou futures) liées à l'usage des Locaux et/ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement. La quote-part due par Preneur sera déterminée, conformément à l'article L145-40-2 du Code de commerce, en fonction de la surface des Locaux et de la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des Locaux.

D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national qui pourrait être créé correspondant aux Locaux, lié à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

En cas de départ ou d'arrivée en cours d'année, le Preneur acquittera tous impôts et taxes au *pro rata temporis* de son occupation des Locaux sur l'année considérée.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation au Preneur.

Les impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes des paragraphes ci-dessus, sont à la charge du Preneur, feront soit l'objet d'un appel de charges, soit l'objet d'une facturation complémentaire distincte de la provision pour charges, dont le montant sera exigible, au plus tard, dans les quinze (15) jours de la facturation envoyée au Preneur.

## **5.8 Modalités de paiement**

Le Preneur s'oblige à payer le loyer, la provision trimestrielle pour charges et, le cas échéant, les impôts, taxes et redevances par quart et d'avance au moyen d'un prélèvement automatique qui devra être crédité au plus tard le premier jour du premier mois de chaque trimestre civil, soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre et, pour la première fois à la date de prise d'effet du Bail.

À cet effet, le Preneur s'engage à compléter le mandat SEPA joint en **Annexe 2** et à le fournir avec son relevé d'identité bancaire au Bailleur dans un délai de huit (8) jours à compter de la date de signature du Bail.

Le loyer, la provision trimestrielle pour charges et, le cas échéant, les impôts, taxes et redevances sont portables et non quérables.

Le Bailleur adressera au Preneur la facture du loyer révisé et des intérêts et accessoires éventuels au moins huit (8) jours avant chaque échéance.

Les quittancements de ces loyers et charges seront assurés par le Bailleur ou par son représentant.

## **5.9 Imputation des paiements**

Il est expressément convenu entre les Parties que, par dérogation à l'article 1342-10 du Code Civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de procédure en recouvrement ;
- dommages-intérêts ;

- intérêts ;
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie ;
- provisions sur les charges et ajustements ;
- 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 et sur les créances les plus anciennes.

En cas de résiliation à l'initiative du Bailleur pour faute du Preneur ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du code civil.

### **5.10 Intérêts et pénalités de retard**

En cas de non-paiement à échéance exacte de toute somme due par le Preneur au titre du présent Bail, ce dernier sera de plein droit redevable envers le Bailleur d'une majoration forfaitaire de 7 % des sommes exigibles.

Toute somme non payée à l'échéance portera par ailleurs intérêt de plein droit et sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance, à un taux d'intérêt fixé conventionnellement au taux de l'intérêt légal majoré de cinq points, chaque mois commencé étant considéré comme entier.

Il en sera de même pour tout retard de paiement des sommes de toute nature mises à la charge du Preneur au titre du présent Bail.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement.

## **6. CHARGES ET CONDITIONS**

### **6.1 Prise de possession**

Le Preneur accepte les Locaux objets du présent Bail dans l'état dans lequel ils se trouvent à sa date de prise d'effet, sans exception ni réserve, les trouvant conformes à l'exercice de son activité, sans préjudice de la réalisation par le Preneur de ses travaux d'aménagement. Le Preneur déclare en conséquence que le Bailleur a satisfait à son obligation essentielle aux termes du Bail, à savoir à son obligation de délivrance.

Il est expressément précisé que le Bailleur ne garantit pas la commercialité de la zone de chalandise dans laquelle se situent les Locaux ; il est en conséquence précise, en tant que de besoin, qu'il ne supportera aucune responsabilité au titre du chiffre d'affaires réalisés par le Preneur dans les Locaux.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur, tant à la date de prise d'effet du Bail qu'en cours de Bail, aucun travaux de réfection, de remise en état, de réparation (en ce compris le gros entretien visé par l'article 605 du Code civil), de mise en conformité tant à la réglementation en vigueur qu'à toute nouvelle réglementation, même pour l'exercice de son activité, de remplacement quel qu'il soit, ni d'adjonction d'équipements supplémentaires.

Le Preneur renonce à exiger du Bailleur la réalisation des travaux susvisés, quand bien même ces travaux seraient rendus nécessaires par suite de vétusté ou par un cas de force majeure, ou encore aurait fait l'objet d'une injonction administrative.

Il renonce par ailleurs à toute demande de réduction de loyer ou d'indemnité quelconque à ce titre.

## **6.2 Entretien et réparation des Locaux**

Les obligations du Preneur au titre du présent article sont définies sous réserve des dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce.

Par conséquent, les grosses réparations telles que limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux ou l'Immeuble dans lequel ils se trouvent, sont à la charge du Bailleur, en application de l'article R. 145-35 du Code de commerce, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

### **6.2.1 Dispositions générales**

Le Preneur s'engage notamment à :

- tenir les Locaux pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements en parfait état d'entretien, de réparations (y compris les grosses réparations visées à l'article 605 du Code civil) et de conformité, et à effectuer à ses frais, risques et périls tous travaux, réparations, réfection, remplacements de toutes sortes ou de mise en conformité à la réglementation en vigueur ou à toute nouvelle réglementation, dès qu'ils s'avèreront nécessaires, y compris les travaux qui relèveraient de l'article 605 du Code civil, que ces travaux aient ou non fait l'objet d'une injonction administrative.
- maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et à ses frais, l'ensemble des installations (électriques, mécaniques et autres) faisant partie des Locaux dont, à titre d'exemple et sans que cette énumération ne soit limitative, les ventilo-convecteurs ou autres équipements de climatisation ou ventilation, les installations électriques, téléphoniques, informatiques, sanitaires, etc.... Il remplacera à ses frais et sous sa responsabilité les installations et éléments d'équipement qui ne pourraient être réparés, ou qui ne seraient plus conformes à la réglementation applicable.
- à exécuter les travaux visés aux deux paragraphes ci-dessus, quand bien même ils seraient nécessités par l'usage, la vétusté ou la force majeure.
- informer immédiatement et par écrit le Bailleur ou son mandataire de toute réparation, déprédation ou dégradation qui se serait produite dans les Locaux quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance, sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à la déclaration aux Assureurs.
- prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduites et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres et les

maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement et d'étanchéité ; il supportera les frais de réparation des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

- entretenir les revêtements de sols en parfait état et procéder à la peinture des Locaux et aménagements aussi souvent que nécessaire.
- remplacer, s'il y avait lieu, au fur et à mesure ce qui ne pourrait pas être réparé, quelle qu'en soit la cause (vétusté, mise en conformité ou autre).

### **6.2.2 Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements**

Le Preneur s'engage à se conformer aux règlements, ordonnances et lois en vigueur ou à venir et à exécuter, à ses frais et sous sa responsabilité, tous travaux de mise en conformité des Locaux et de leurs installations que l'administration imposerait au titre de la réglementation en vigueur, d'une modification de celle-ci ou d'une nouvelle réglementation liée aux Locaux, aux conditions d'occupation des Locaux par le Preneur ou encore à l'activité qui y sera exercée, afin de mettre les Locaux en conformité avec la réglementation applicable en matière de protection contre l'incendie, d'équipements électriques, d'hygiène, de sécurité, du Code du travail, d'ERP, d'immeubles de grande hauteur (IGH), des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), de réglementation PMR ou autres, de telle sorte que le Bailleur en soit totalement déchargé et ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra à ce titre garantir le Bailleur contre toute réclamation de l'administration, des voisins, des autres locataires ou occupants et des tiers qui aurait pour objet la conformité à la réglementation administrative et aux normes techniques ou de sécurité des Locaux, ainsi que des installations ou équipements s'y trouvant.

### **6.2.3 Surveillance des Locaux – Sécurité des personnes**

La sécurité des personnes dans les Locaux est de la responsabilité du Preneur.

Il s'oblige à respecter les normes de sécurité applicables en matière d'utilisation courante des Locaux, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et, notamment, à ne pas dépasser les effectifs maximums d'occupation autorisés, soit une capacité de 19 personnes.

Le Preneur veillera à ce que les sorties de secours et les accès de sécurité ne soient jamais obstrués.

Il affichera les consignes et plans d'évacuation et, d'une manière générale, toutes indications destinées à assurer la sécurité des occupants et visiteurs des Locaux.

Il souscrira un abonnement « prévention et contrôle incendie » et fera procéder, chaque année, à une visite par un organisme de contrôle agréé, destinée à vérifier que les Locaux sont en parfaite conformité avec les normes de sécurité et en particulier les normes incendie et hygiène en vigueur notamment. Les contrôles et mises en conformité porteront sur l'ensemble des installations et, notamment, sur les installations électriques et de gaz, les chauffages, les monte-charges, les ascenseurs, les extincteurs, et le système de désenfumage s'il y a lieu.

Il devra justifier au Bailleur de cette visite dans le mois suivant et, en temps utile, de la réalisation, à ses frais et sous sa responsabilité, des travaux préconisés par l'organisme de contrôle dans le délai imparti par celui-ci. A défaut et après une mise en demeure demeurée infructueuse pendant huit jours, le Bailleur y fera procéder lui-même, les coûts consécutifs étant alors refacturés au Preneur au même titre que les loyers.

D'une façon générale, tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les Locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes et à la protection de l'environnement notamment, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Dans l'hypothèse où les Locaux comporteraient un ascenseur à usage privatif, le Preneur sera tenu de respecter la réglementation actuelle et à venir relative à la sécurité des ascenseurs. Il devra en justifier au Bailleur.

D'une manière générale, le Preneur s'oblige à suivre l'évolution de la réglementation, s'y conformer à tout moment et prendre toutes mesures nécessaires pour assurer la sécurité des visiteurs et utilisateurs des Locaux ainsi que de son personnel.

Il s'oblige à permettre au Bailleur, à son agent, à son représentant ou à son architecte, chaque fois que le Bailleur le jugera utile, d'accéder aux Locaux durant les jours ouvrables, avec un préavis d'au moins 48h et en dehors des services du midi ou du soir, sauf urgence, afin de lui permettre notamment de vérifier l'état des Locaux et/ou des installations.

#### **6.2.4 Contrats d'entretien et de maintenance**

Pour garantir le respect de ses obligations telles qu'elles résultent des Articles 6.2.1, 6.2.2 et 6.2.3 du présent Bail notamment, le Preneur souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et de maintenance tant des Locaux que de leurs éléments d'équipement et en justifiera au Bailleur à première demande de ce dernier.

Le Bailleur aura cependant la faculté de souscrire directement, pour le compte du Preneur, lesdits contrats d'entretien et de maintenance, ce que ce dernier accepte, s'engageant à en rembourser le coût correspondant au Bailleur.

Le Preneur devra faire contrôler annuellement et à ses frais le bon fonctionnement et la conformité des éléments d'équipements situés dans les Locaux, au regard notamment des règles de sécurité incendie, de la réglementation en droit du travail, de la réglementation ERP, de la réglementation IGH, de la réglementation PMR, et autres.

Il fera procéder à ses frais et sans délai aux travaux prescrits dans les rapports de contrôle et devra en justifier au Bailleur dans les trois (3) mois de la réalisation desdits contrôles.

#### **6.2.5 Défaut d'exécution par le Preneur des travaux à sa charge**

Le Preneur sera responsable de toutes réparations rendues nécessaires soit par défaut d'exécution des réparations dont il a la charge, soit par des dégradations

résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux soit dans d'autres parties de l'Immeuble.

A défaut d'exécution, par le Preneur, des travaux qui lui incombent aux termes du Bail, le Bailleur pourra se substituer à lui passé un délai de quinze (15) jours suivant une mise en demeure restée sans effets et les faire réaliser en ses lieu et place par une entreprise de son choix, aux frais du Preneur. Le Preneur s'engage à en rembourser le coût au Bailleur, avec tous frais et honoraires exposés, dans les quinze jours d'un appel qui lui serait adressé par le Bailleur.

### **6.3 Travaux – Réparations – Embellissements**

#### **6.3.1 Travaux du Preneur**

##### **6.3.1.1 Procédure d'autorisation de travaux**

- a) Le Preneur s'engage à ne pouvoir faire, dans les Locaux, aucun changement de distribution, aucun percement de murs, sols, plafonds, aucune démolition, aucun déplacement d'équipement technique, aucun aménagement, aucune construction sans l'autorisation préalable, expresse et par écrit du Bailleur et sans les autorisations administratives éventuellement nécessaires. Il ne pourra effectuer aucuns travaux susceptibles de changer la destination de l'Immeuble ou de nuire à sa solidité.
- b) Si le Preneur souhaitait néanmoins réaliser des travaux visés au a) ci-dessus, il devra en faire la demande au Bailleur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception deux (2) mois minimum avant la date prévisionnelle de démarrage des travaux envisagés, auquel devra être joint un dossier de demande d'autorisation comprenant au minimum les documents suivants :
- un descriptif détaillé des travaux et des équipements prévus,
  - les plans avant et après travaux,
  - le cas échéant, un rapport d'un bureau de contrôle avant travaux sans avis défavorable quant à la sécurité des personnes et à la structure de l'Immeuble,
  - le cas échéant, un dossier de sécurité,
  - un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
  - un projet de demande d'autorisation administrative si nécessaire,
  - la liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir.

Cette demande d'autorisation de travaux devra être adressée au Bailleur, quand bien même les travaux devant être réalisés par le Preneur lui sont imposés par la réglementation en vigueur ou toute nouvelle réglementation, sur injonction administrative ou non, ou encore par l'obsolescence ou la vétusté de tout ou partie des éléments d'équipements composant les Locaux.

Ce dossier devra être établi par un maître d'œuvre et validé par un contrôleur technique.

A réception de ce dossier, le Bailleur pourra soit solliciter des pièces complémentaires, soit donner son accord de principe auxdits travaux, assorti, le cas échéant, de préconisations, soit refuser la réalisation desdits travaux.

Le Bailleur disposera d'un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la réception d'un dossier de demande d'autorisation de travaux complet ou, le cas échéant, de la réception du dernier document complémentaire demandé, pour faire part de sa décision. L'absence de réponse du Bailleur dans ce délai après une relance par lettre recommandée avec avis de réception non suivie d'effet pendant un délai complémentaire de cinq (5) jours vaudra autorisation de travaux.

Les frais, d'architecte ou de bureau d'études notamment, le cas échéant exposés par le Bailleur pour étudier la demande d'autorisation de travaux du Preneur, seront supportés par ce dernier, ce qu'il accepte d'ores et déjà.

En tout état de cause, l'autorisation du Bailleur ne dispensera pas le Preneur d'obtenir toute autorisation administrative, permis de construire ou autre, ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux, qui serait éventuellement nécessaire pour engager les travaux.

Dans l'hypothèse où les travaux du Preneur consisteraient notamment à mettre en place ou à modifier un système de vidéo-surveillance et/ou de contrôles d'accès, il lui appartiendra d'engager toutes les démarches, de procéder aux déclarations et/ou solliciter les autorisations nécessaires à cette fin auprès de la CNIL notamment et, le cas échéant, de la Préfecture de Police et de se conformer pendant toutes la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements aux obligations, d'information notamment, qui en résultent.

Les entreprises intervenant sur les corps d'état techniques pour la réalisation des travaux du Preneur devront, avant toute intervention, être préalablement agréées par le Bailleur dans l'hypothèse où les travaux auraient un impact sur la structure ou les équipements communs de l'Immeuble.

Tous les travaux portant sur les installations techniques, notamment électricité et climatisation, ne devront pas entraver le bon fonctionnement de l'Immeuble et de ses installations.

Pour l'ensemble de ces travaux, le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurance souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Le Preneur s'engage notamment à garantir le Bailleur de toute responsabilité à raison des dommages matériels ou immatériels à toute personne ou chose, provoqués directement ou indirectement par ces travaux.

**c) De manière générale :**

- le Preneur devra faire exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art et en parfaite conformité avec les normes et prescriptions en vigueur, en employant des matériaux de qualité et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

- le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

Le Preneur est informé de ce que lorsque des contrats de construction sont en cours de souscription pour des travaux réalisés par le Bailleur sur ou dans l'Immeuble, et non encore réceptionnés, les travaux du Preneur seront automatiquement intégrés dans ces contrats si le Bailleur en fait la demande.

- il devra souscrire lui-même et veiller à ce que les entreprises souscrivent les assurances adaptées à la nature des travaux engagés. Ces couvertures d'assurances devront comporter une option « dommages aux existants ».

Quand une garantie décennale est en cours pour assurer des travaux effectués et réceptionnés par le Bailleur, si les travaux du Preneur le nécessitent, ce dernier sera tenu de souscrire une assurance dommages-ouvrage auprès du même assureur que le Bailleur ou son auteur.

Quand l'Immeuble n'est pas sous garantie décennale, le Preneur est tenu de souscrire les assurances construction nécessitées par ses travaux (Tous Risques Chantier, Dommages Ouvrage) auprès d'une compagnie d'assurance de son choix ayant son siège social en France.

- le Preneur ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de l'Immeuble de gravats ou détritrus, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni pour les sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur.
- les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte ou du gestionnaire du Bailleur, dont les honoraires, conformes aux prix du marché, seront à la charge du Preneur, de même que les honoraires d'un bureau d'études ou bureau de contrôle.
- le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant tant pour les Locaux que pour l'Immeuble, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité, de la réglementation du travail et des contraintes environnementales. Il en sera de même si les travaux du Preneur entraînent dans le champ de la réglementation thermique sur existants (Arr. du 13 juin 2008 notamment).
- le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés, le dossier d'intervention ultérieure sur ouvrage, ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenu et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle, vierge de toutes réserves et l'avis favorable de la commission de sécurité. Il sera remis au Bailleur deux exemplaires informatiques et un exemplaire papier des documents susvisés.
- le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des nuisances et des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement de ses travaux.

- le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et il indemnifiera le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, l'autorisation donnée par le Bailleur auxdits travaux ne lui faisant encourir aucune responsabilité à ce titre et ne déchargeant aucunement le Preneur de sa responsabilité.
- le Preneur devra faire le nécessaire pour limiter les nuisances qui pourront résulter de ses travaux pour les autres locataires dans l'Immeuble et les tiers notamment. Le Bailleur pourra à ce titre imposer des plages horaires pour les travaux bruyants.
- Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau, ni matériel susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'Immeuble.

Si les matériaux ou matériels qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

- D'une façon générale, les travaux réalisés par le Preneur devront respecter la réglementation environnementale et s'inscrire et respecter les éventuelles démarches environnementales (certifications ou autres) initiées par le Bailleur sur l'Immeuble.

#### **6.3.1.2 Accession**

Tous travaux, notamment changements, additions, installations, améliorations, décors, embellissements et constructions quelconques y compris, le cas échéant, ceux qui auraient été imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, que le Preneur aura fait dans les Locaux pendant le cours du Bail et, le cas échéant, durant la période de mise à disposition anticipée des Locaux, appartiendront, en fin de Bail, au Bailleur sans indemnité, à moins que ce dernier ne préfère exiger du Preneur la remise en état primitif des Locaux en tout ou partie, aux frais du Preneur, même s'il en avait autorisé l'exécution.

#### **6.3.2 Travaux du Bailleur**

Le Preneur s'engage à :

- souffrir, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux de réparation, remplacement, embellissement, rénovation, amélioration (de la performance environnementale notamment), reconstruction, investigation et autres, ainsi que toutes mesures conservatoires que le Bailleur ou toute personne autorisée par lui jugera utile de réaliser dans l'Immeuble ou les Locaux, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt-et-un jours.
- supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toute modification que le Bailleur jugerait utile d'apporter à l'Immeuble et, plus

généralement, toute modification des parties communes de l'Immeuble, en ce compris toutes fermetures de certaines parties communes, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer à ce titre, à condition toutefois qu'ils ne gênent pas le libre accès des Locaux.

- sous les mêmes conditions qui précèdent d'absence de recours, laisser traverser les Locaux par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires à la desserte de ses Locaux, à celle d'autres locaux et/ou à l'Immeuble de façon générale et/ou de leurs équipements et accepter toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications.
- déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration ou autre qu'il aurait fait et dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire pour la recherche et la remédiation de désordres ou l'exécution des travaux susvisés.
- garantir l'accès des Locaux au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers, pour toute visite, réparation, travaux ou tâche d'entretien dans les délais stipulés à l'Article 6.6.6.

Le coût des travaux réalisés par le Bailleur au titre du présent Article sera supporté soit par ce dernier, soit par le Preneur selon la répartition stipulée aux termes du présent Bail et, notamment, à l'Article 6.2.

### **6.3.3 Travaux des tiers**

Le Preneur s'engage à supporter les travaux qui seraient exécutés sur ou sous la voie publique, sous l'Immeuble ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne et/ou une privation de la jouissance des Locaux et ce, quelle que soit la durée de ces travaux, sauf à exercer personnellement un recours contre le maître d'ouvrage concerné (qu'il s'agisse de l'administration, de propriétaires voisins ou d'autre locataires de l'Immeuble) et/ou de l'entrepreneur de ces travaux.

Le Preneur n'exercera aucun recours ni réclamation contre le Bailleur au titre de ce trouble ou privation de jouissance. En particulier, ce dernier ne pourra pas être tenu responsable des désordres de toutes natures (matériels et/ou immatériels) affectant l'Immeuble et/ou les Locaux du fait desdits travaux. Le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer à ce titre.

### **6.4 Performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux**

Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi Grenelle I (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement) et de la loi Grenelle II (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement) et de leurs suites.

A cette fin :

- chaque partie s'engage à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions

de gaz à effet de serre des parties communes de l'Immeuble et/ou privatives des Locaux. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'Immeuble ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux.

- chaque partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'Immeuble ou des Locaux, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible, et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.

Pour tous travaux et/ou installations et/ou mise en place d'équipements visant à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble, que ceux-ci soient ou non rendus impératifs par une évolution de la législation et de la réglementation et/ou du Grenelle de l'Environnement, le Preneur et le Bailleur supporteront le coût des travaux correspondant conformément à la répartition du coût des travaux opérée aux termes du présent Bail et, notamment, aux termes des stipulations de l'Article 6.2 ci-dessus.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations ou équipements à réaliser ou mettre en place en vue d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble, le Bailleur serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre ou des équipements à mettre en place, qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances de l'Immeuble ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

En tout état de cause, pour tous travaux et/ou installations et/ou équipements visant à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et ne relevant pas de l'entretien ou du remplacement courant, le Preneur s'oblige :

- à donner accès aux Locaux pour permettre leur réalisation,
- et, après réalisation de ces travaux et/ou installations et/ou mise en place de ces nouveaux équipements, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Dans l'hypothèse où le Bailleur engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux qui nécessiteraient l'évacuation des Locaux, le Preneur accepte de transférer ses activités sur un autre plateau de l'Immeuble, d'une surface et d'une qualité équivalentes, aux frais du Bailleur et à la condition que toutes dispositions soient prises par celui-ci pour assurer la continuité de l'exploitation du Preneur.

## **6.5 Cession – Sous-location – Location-Gérance**

### **6.5.1 Cession du Bail**

Le Preneur ne pourra céder son droit au seul Bail.

Il pourra toutefois céder son Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise ou au bénéficiaire d'une opération d'apport ou de fusion, après agrément préalable du Bailleur sur la personne du cessionnaire et les termes de l'acte de cession et sous réserve de la purge du droit de préemption du Bailleur tel que prévu ci-dessous à l'Article 6.5.4.

Sous réserve du non-exercice de son droit de préemption, le Bailleur ne pourra refuser son agrément à la cession projetée que pour des motifs légitimes et, notamment, dans l'hypothèse où le cessionnaire ne présenterait pas des garanties de solvabilité au moins équivalentes à celle du Preneur.

Toute cession consentie sans l'agrément préalable du Bailleur sera inopposable à ce dernier.

Dans tous les cas de cession, le cédant demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire ou bénéficiaire et des cessionnaires ou bénéficiaires successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des charges et conditions du Bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession conformément à l'article L.145-16-2 du Code de commerce. Dans l'hypothèse où le Bail parviendrait à son terme avant l'expiration du délai de garantie susvisé, et où le Bail serait renouvelé, la garantie se poursuivrait au titre du bail renouvelé jusqu'au terme du délai de garantie.

La garantie solidaire du cédant ne s'appliquera pas dans l'hypothèse où le Bailleur aurait mis en œuvre le droit de préemption à son profit ou au profit d'un tiers.

Le Bailleur informera le ou les cédant(s) de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession quinze (15) jours avant la date effective de signature par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, auquel sera joint le projet d'acte de cession, pour permettre au Bailleur de faire valoir ses observations et demandes de modifications. La cession devra intervenir par acte sous seing privé ou authentique, dont une copie exécutoire sera remise au Bailleur sans frais, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre le cessionnaire que contre le cédant.

Tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur selon les modalités stipulées à l'Article 5.5.

Lors de la date d'effet de la cession dûment autorisée, le Preneur s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux dressé par huissier de justice, à frais partagés par moitié entre les parties, le Bailleur étant appelé à participer à son établissement.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du Bail et de l'historique de la relation locative et sans modification des obligations qui incombent au Preneur au titre de la remise en état des Locaux en fin de Bail. A ce titre, il est rappelé que le seul état des lieux faisant foi entre le Bailleur et le cessionnaire lors de la restitution des Locaux sera l'état des lieux d'entrée dressé à la prise d'effet du Bail entre le Bailleur et le locataire initial, lequel devra être annexé à l'acte de cession.

Le présent Article devra être reproduit dans chaque acte de cession.

### **6.5.2 Sous-location**

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

Le Preneur occupera personnellement les Locaux. Il s'interdit de sous-louer ou de prêter à des tiers, tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

En cas de sous-location consentie par le Bailleur, le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Bailleur et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail, le sous-bail éventuel n'ayant d'effet que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes.

Il est rappelé que les Locaux forment conventionnellement un tout indivisible et, qu'en conséquence, le sous-locataire ne pourra opposer au Bailleur aucun droit à 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.

Il est également rappelé que le Bailleur demeure un tiers à la sous-location.

Le Preneur devra s'assurer que le sous-locataire dispose des couvertures d'assurance de même qualité que les siennes, et prendre toutes les dispositions pour que le sous-locataire soit à même d'en justifier à première demande du Bailleur et pour la première fois lors de la signature du sous-bail.

Il devra également s'assurer que les contrats d'assurance du sous-locataire comportent une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au Bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du Bail principal qui prévaudront.

Le Bailleur renonce à être appelé à concourir à l'acte de sous-location par dérogation aux dispositions de l'article L.145-31 du Code de commerce. Le Preneur devra, dans le mois de la signature du contrat de sous-location, en adresser une copie signée au Bailleur.

En tout état de cause, l'acte de sous-location devra obligatoirement reproduire *in extenso* le texte des paragraphes précédents de telle sorte que le sous-locataire soit clairement informé de ce que les Locaux forment un tout indivisible dans la commune intention des parties, qu'il ne dispose d'aucun droit direct opposable au Bailleur, l'expiration ou la résiliation du Bail entraînant immédiatement et de plein droit celle du sous-bail.

### **6.5.3 Location-Gérance**

Le Preneur ne pourra pas mettre son fonds de commerce en gérance libre, en tout ou partie, mais sera tenu de l'exploiter personnellement.

En cas de location-gérance autorisée, l'acte de location-gérance devra comporter un engagement solidaire du locataire-gérant au profit du Bailleur pour l'exécution de toutes les obligations du Preneur et, notamment, le paiement du loyer.

#### **6.5.4 Droit de préemption du Bailleur en cas de cession du fonds de commerce du Preneur**

En cas de cession du fonds de commerce, le Bailleur bénéficie d'un droit de préemption.

Afin de purger le droit de préemption du Bailleur, le Preneur devra lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la copie intégrale de son projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de plein droit de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège s'il s'agit d'une personne morale en y joignant l'état civil ou un extrait K Bis délivré par le registre du commerce et des sociétés, le prix de vente du fonds de commerce, les modalités de paiement, la liste des salariés, leur statut, l'attestation de la commune du lieu de situation du fonds de commerce précisant qu'elle n'est pas située dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (loi n° 2005-882 du 2 août 2005 et son décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007) ou la copie de la déclaration préalable qu'il aura envoyée ainsi que tout document justifiant que la commune a renoncé à exercer son droit de préemption si elle est située dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de quarante-cinq jours après réception de cette notification.

Dans l'hypothèse où (i) l'opération ne serait pas régularisée dans le délai indiqué sur le projet de cession, ou (ii) la personne du cessionnaire serait modifiée, le droit de préemption du Bailleur devrait de nouveau être purgé dans les mêmes conditions.

Il est expressément convenu entre les Parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Les dispositions de l'Article 1589 alinéa 1 du Code civil, sont applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, de sa décision d'acquérir à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer le fonds de commerce aux conditions qui lui ont été notifiées.

A défaut de réponse dans le délai d'un mois, le Bailleur sera réputé avoir renoncé à exercer son droit de préemption.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, le principe de la cession sera réputé irrévocable et définitif au jour de la notification par le Bailleur de l'exercice de son droit de préemption, la régularisation de la cession devant ensuite être réalisée sous un mois.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs du fonds de commerce pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements éventuels.

Le Preneur déclare par ailleurs au Bailleur qu'il n'a accordé à autrui, notamment par un contrat de franchise éventuel, aucun autre droit de préemption ou de préférence sur la vente du fonds de commerce qui sera exploité dans les Locaux.

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

## **6.6 Conditions générales de jouissance**

### **6.6.1 Utilisation des parties privatives et communes**

Le Preneur s'engage à :

- exploiter les Locaux à compter de leur date d'ouverture au public ;
- conserver les lieux loués ouverts et éclairés pendant toute l'année, sous réserve des exigences légales ou réglementaires applicables en la matière et des périodes de congés usuelles ;
- ne pas pratiquer dans les Locaux de soldes de marchandises en dehors des soldes légaux définis par l'article L.310-3, I, al 1 du Code de commerce et de liquidations de stocks en dehors des liquidations autorisées avant cession ou travaux d'aménagements aux termes de l'article L.310-1 du Code de commerce. De même toute vente aux enchères, même sur décision de justice, est interdite, sauf dérogation expresse du Bailleur ;
- ne pouvoir rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage ;
- satisfaire à toutes les charges de ville, de police et à se conformer à ses frais à toutes prescriptions d'hygiène et autres, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet ;
- se conformer, pour l'exécution de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives ;
- ne pouvoir installer dans les Locaux aucun moteur autre que pour les besoins de l'informatique, de la bureautique ou du matériel de manutention, sans l'autorisation préalable du Bailleur et à la condition qu'ils soient munis d'un dispositif antiparasite ;
- ne réaliser aucune installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'approbation préalable du Bailleur ;
- ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance. Dans le cas contraire, le Preneur en supportera toutes les conséquences, directes ou indirectes, matérielles ou immatérielles ;
- ne rien entreposer dans les voies de passage et parties communes ou dans les voies y conduisant ;
- utiliser l'ascenseur sans abus et en prenant toutes les précautions d'usage, conformément aux instructions affichées, étant précisé qu'il est rigoureusement interdit d'y entrer du mobilier, du matériel et, en général, tous objets encombrants, ces derniers devant être acheminés exclusivement par l'escalier ou le monte-charge de service ;
- se conformer au règlement général de l'immeuble, s'il existe ou venait à exister, et au règlement de copropriété, si l'immeuble est placé sous le régime de la copropriété. Il se conformera aussi, le cas échéant, à tout

règlement d'AFUL, ASL ou autre forme d'organisation collective de la propriété de l'Immeuble, si celui-ci y était ou venait à y être soumis ;

- de manière générale, le Preneur devra exploiter les Locaux de façon raisonnable et continue et fera en conséquence son affaire personnelle et garantira le Bailleur de tous les griefs qui seraient faits à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

### **6.6.2 Garanties de construction**

Dans l'hypothèse où l'Immeuble serait neuf ou viendrait de faire l'objet d'une restructuration, le Bailleur bénéficierait des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement des éléments d'équipement et de la garantie décennale prévues et organisées par les articles 1792 à 1792-6 du Code civil.

Pour permettre au Bailleur d'exercer ses garanties, le Preneur devra lui signaler tous désordres susceptibles d'être réparés dans le cadre des garanties des constructeurs ; en particulier, il devra signaler immédiatement tous désordres dès qu'il en a connaissance, relevant de la garantie de parfait achèvement due au Bailleur par l'(ou les) entreprise(s) ayant réalisé l'Immeuble.

D'une manière générale, il s'engage à notifier au Bailleur, par tous moyens, tous désordres, malfaçons, défauts de finition ou de conformité, dès qu'il aura été en mesure d'en prendre connaissance et pendant toute la durée du Bail, sous peine d'être tenu de réparer à ses frais les désordres et toutes les conséquences desdits désordres qui n'auraient pas pu être pris en charge par les garanties susvisées, à défaut de déclaration dans les délais requis, ainsi que de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Bailleur répercutera ces informations auprès des constructeurs pour obtenir la réparation des désordres ainsi signalés, sans toutefois que le Preneur ne puisse exiger du Bailleur la réalisation desdits travaux.

A cette fin, le Preneur laissera aux experts, techniciens, entreprises et/ou autres intervenants, accès aux Locaux, moyennant le respect d'un préavis d'au moins 48 heures sauf urgence, pour permettre la levée des réserves résiduelles ainsi que la reprise des désordres susvisés et la réalisation des tests de fonctionnement des équipements, et renonce d'ores et déjà à toute réclamation et/ou réduction de loyer à ce titre, quelle que soit la durée des travaux et/ou des tests de fonctionnement.

Dans l'hypothèse où les travaux ci-dessus visés étaient de nature à modifier les termes de l'état des lieux d'entrée, les Parties conviennent d'ores et déjà de faire établir un ou des additifs au dit état des lieux d'entrée qui viendra(ont) s'ajouter à celui-ci pour l'appréciation, notamment, des conditions de restitution des Locaux en fin de Bail.

### **6.6.3 Enseignes, antennes et paraboles**

Le Preneur ne pourra apposer dans ou sur l'Immeuble, ou sa toiture, même temporairement, aucune enseigne (lumineuse ou non), plaque ou autre, sans l'approbation préalable et écrite du Bailleur et à condition de se conformer à la réglementation en vigueur et d'assumer le coût de mise en place et l'entretien de ses enseignes, ainsi que le coût de toutes redevances ou taxes dues à cet effet. En cas d'apposition d'enseignes, panneaux ou autres, non autorisés, le Bailleur

se réserve le droit de procéder lui-même à leur enlèvement, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, aux frais et risques du Preneur.

Par ailleurs, le Bailleur se réserve le droit d'apposer sur la toiture ou sur les façades aveugles de l'Immeuble, toute enseigne ou panneau de type photovoltaïque ou autre de son choix.

Le Preneur devra enlever, à ses frais et sous sa propre responsabilité, lors de son départ des Locaux, l'ensemble des installations mentionnées plus haut et remettre en leur état initial, les locaux, ouvrages ou éléments d'ouvrage dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

Le Preneur s'oblige à faire fonctionner, conformément aux instructions du Bailleur, les installations techniques destinées à mettre en valeur l'Immeuble (éclairage des façades, etc.).

Le Bailleur pourra, sans l'autorisation préalable du Preneur, apposer sur la façade de l'Immeuble ou à l'intérieur de celui-ci, une plaque ou tout autre mode de signalisation indiquant la propriété de l'Immeuble ainsi que des panneaux de commercialisation ayant pour objet l'Immeuble.

#### **6.6.4 Garnissement des Locaux**

Le Preneur s'engage à occuper les Locaux par lui-même et à les tenir constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et d'une valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges découlant du présent Bail.

Le Preneur s'oblige à maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation effective.

#### **6.6.5 Parkings et aires de circulation**

Le Preneur ne pourra utiliser les emplacements de stationnement loués que pour y garer les véhicules automobiles du Preneur ou de ses visiteurs, à l'exclusion de toute activité de réparation, vidange, lavage.

Le Preneur ne pourra y entreposer aucun matériel, objet ou marchandise de toute nature, en particulier : pneus, bidons d'essence ou huile.

Le Preneur devra respecter les règles de fonctionnement et de sécurité des parkings.

Le Preneur devra collecter et restituer à première demande du Bailleur les cartes magnétiques ou, plus généralement, les moyens d'accès qui lui auront été remis afin de permettre leur remplacement ou leur validation périodique, ou encore en fin de Bail, le Bailleur se réservant la faculté de les désactiver à défaut de restitution en temps utile.

Le Bailleur ne sera en aucun cas responsable des vols, dégradations, accidents dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement s'agissant des véhicules (et de leur contenu) pouvant appartenir à son personnel ou sa clientèle. Le Preneur déclare à cet effet renoncer et faire renoncer son assureur à tous recours contre le Bailleur et son assureur à ce titre.

#### **6.6.6 Visite des Locaux**

Le Preneur s'engage à laisser accès aux Locaux :

- au Bailleur, son architecte, ses préposés, ses entreprises pour toutes visites, contrôles ou travaux en exécution des clauses du Bail ;
- à toute personne munie d'une autorisation du Bailleur, ou qui agirait pour lui, dans le cas où le Bailleur désirerait vendre l'immeuble ;
- à toute personne susceptible de prendre lesdits Locaux en location à partir du jour où le Preneur aura dénoncé le présent Bail ;
- pour toutes visites techniques des représentants du Bailleur, architectes et entreprises, à partir du jour où le présent Bail aura été résilié ;
- aux exploitants des enseignes ou panneaux que le Bailleur aurait fait installer sur la toiture de l'Immeuble pour l'entretien de ceux-ci.

Dans les hypothèses qui précèdent, un délai de préavis de 48 heures, sauf urgence, devra être respecté. Les visites devront, dans la limite du possible, avoir lieu en dehors des heures des services du midi et du soir, pour permettre au Preneur de maintenir la continuité de son activité.

## **6.7 Assurance et recours**

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable ayant son siège social dans un pays membre de l'Union Européenne.

### **6.7.1 Assurance du Bailleur**

**6.7.1.1** Le Bailleur assurera l'immeuble contre les risques suivants :

- l'incendie, la foudre et l'explosion,
- dégâts des eaux,
- dommages électriques,
- chutes d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux,
- choc de véhicule terrestre,
- ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumées, poids de la neige sur les toitures,
- émeute, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme,
- vol du mobilier attaché aux parties communes de l'immeuble,
- recours des voisins et des tiers.

Cette liste n'est pas exhaustive, le Bailleur se réservant la possibilité de la compléter ou de la modifier, pour assurer la protection la plus adaptée à l'immeuble.

Cette garantie est souscrite pour la valeur de remplacement de l'immeuble.

L'assurance s'étend aux garanties annexes, dont notamment la perte des loyers, charges et accessoires pour une durée de deux années, les frais de déblais et les honoraires d'experts.

**6.7.1.2** Le Bailleur fera garantir en outre les conséquences de sa responsabilité civile de propriétaire en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes s'il y a lieu, ainsi que des activités de son personnel en charge de ces mêmes parties communes s'il y a lieu.

#### **6.7.2 Assurance du Preneur**

Le Preneur, pendant toute la durée du Bail, fera garantir :

- Les meubles, objets mobiliers, marchandises entreposées ainsi que tous aménagements, installations, équipements, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, frais de déplacement et remplacement desdits objets, contre l'incendie, le vol, le dégât des eaux, l'explosion, les émeutes et mouvements populaires, notamment.
- Sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers des voisins et des autres locataires du fait de son activité, de ses matériels et marchandises, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés.
- Sa privation de jouissance.
- bris de glace.
- Sa perte d'exploitation.

#### **6.7.3 Paiement des primes**

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, au prorata de la surface exploitée, et assumera également la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

#### **6.7.4 Renonciation à recours réciproque**

Le Bailleur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs à titre de réciprocité, le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

#### **6.7.5 Conventions**

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, dès la prise de possession des Locaux, une attestation d'assurance conforme aux polices d'assurance concernant les garanties exigées aux paragraphes ci-dessus.

Pendant la durée du Bail, il devra justifier de la validité des contrats et du paiement des primes afférentes à toutes réquisitions du Bailleur.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur ou son représentant au moins 15 jours à l'avance de la résiliation des polices qu'il a souscrites en conformité avec

la clause assurance du présent Bail. A ce titre, les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification par les assureurs du Preneur au Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les locataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, le Preneur sera tenu de rembourser le montant de la surprime ou de l'augmentation et de garantir le Bailleur contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

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 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 leur recommandation.

Le Preneur équipera les Locaux de moyens de lutte contre l'incendie, en particulier d'appareils extincteurs avec du matériel homologué par la Commission plénière des assurances de biens et de responsabilité et les installations devront être conformes aux règles de ladite Assemblée et vérifiées une fois par an.

Le Preneur sera tenu de faire vérifier, au moins une fois par an, ses installations électriques par un organisme agréé par la Commission plénière (Paragraphe ci-dessus) et d'apporter à celle-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce, dans les trois mois qui suivent.

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 lieux loués. Faute de se conformer à cette disposition, il s'engage à supporter les conséquences issues du non-respect des Articles L 113-2 et L 113-4 du Code des Assurances qu'il aura fait supporter au Bailleur. Le Preneur sera tenu de laisser le libre accès des lieux aux assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit toucher 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.

Dans le cas où des sous-locations de bail seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

## **6.8 Responsabilité et réclamations**

Sans préjudice des renonciations à recours stipulées à l'Article 6.7.4, le Preneur déclare renoncer à toute action en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, ses mandataires et ses assureurs, dans les cas suivants :

- en cas de vol ou autre fait délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou dépendances de l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

- en cas d'irrégularité ou d'interruption pour quelque cause que ce soit de fournitures de prestation et/ou de services dont notamment dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, ascenseurs, chauffage central, production d'air chaud ou d'air froid ou autres installations afférentes à l'Immeuble.
- en cas de modification ou suppression des prestations communes et, notamment, du gardiennage.
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres locataires de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs, clients et de tous tiers en général.
- en cas de dégâts causés par l'humidité, par suite de fuites, infiltrations, remontées d'eau ou autres,
- en cas de vices ou de défauts des Locaux, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil, à condition que le vice n'empêche pas l'usage des Locaux.
- en cas de privation de la jouissance des Locaux pour un motif ou une raison indépendante et/ou extérieure à la volonté du Bailleur (cas de force majeure, imprévision, injonction ou arrêté imposant la fermeture des Locaux non imputable au Bailleur, etc.), le Bailleur étant dans ce cas réputé ne pas avoir manqué à son obligation de délivrance prévue à l'article 1719 du Code civil, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément, le Preneur renonçant à cet égard à opposer une quelconque exception d'inexécution à l'encontre du Bailleur sur le fondement des articles 1219 et 1220 du Code civil.

## **6.9 Destruction totale ou partielle des Locaux**

### **6.9.1 Destruction totale**

Si les Locaux viennent à être détruits ou rendus inexploitable, en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent Bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

### **6.9.2 Destruction partielle**

Si les Locaux viennent à être détruits ou rendus inexploitable, en partie seulement, pour quelque cause que ce soit autre que celles visées à l'Article 6.8 « Responsabilité et réclamation », il est convenu que, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil :

- si plus de 50 % de la surface des Locaux venait à être détruite ou rendue inexploitable et que la durée des travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées, détruites ou rendues inexploitable devaient avoir une durée supérieure à douze (12) mois à compter de la survenance du sinistre aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront si bon leur semble résilier le présent Bail par simple envoi d'un courrier recommandé avec demande d'avis de réception, sans indemnité de part ni d'autre et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur à chacun d'entre eux. L'entier bénéfice des indemnités d'assurances restera acquis au Bailleur.

- si moins de 50 % de la surface des Locaux venait à être détruite ou rendue inexploitable ou que la durée des travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées, détruites ou rendues inexploitables devaient avoir une durée inférieure à douze (12) mois à compter de la survenance du sinistre aux dires de l'architecte du Bailleur, ou si ni le Preneur, ni le Bailleur n'ont demandé la résiliation du Bail en vertu de l'alinéa précédent dans le délai de trente jours qui y est stipulé, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées, détruites, ou rendues inexploitables en conservant seul le droit au remboursement desdits travaux tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de celle du Preneur.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à la proportion de cette privation par rapport aux Locaux. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée aux dires de l'expert, choisi d'un commun accord entre les Parties ou à défaut, désigné par Monsieur Le Président du Tribunal judiciaire statuant en matière de référé.

Dans cette hypothèse, le Preneur renonce, d'ores et déjà, à tout recours à l'encontre du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance, les pertes d'exploitation, qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer fixées comme il est dit ci-dessus.

## **6.10 Restitution des Locaux**

### **6.10.1 Formalités préalables au déménagement**

Avant de déménager, le Preneur devra être à jour du paiement de ses loyers, charges, taxes et de toutes autres sommes dues au titre du Bail et, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions et impôts à sa charge. Il devra communiquer au Bailleur sa nouvelle adresse.

Le Preneur devra remettre les clefs au plus tard à la date de résiliation ou de fin du Bail, sans préjudice des loyers, charges et accessoires restant dus au Bailleur jusqu'à l'échéance du Bail et éventuellement jusqu'à son départ effectif.

Le Preneur restera tenu de ses obligations d'assurance jusqu'à la remise des clés acceptés par le Bailleur.

### **6.10.2 Etat de restitution des Locaux**

Le Preneur devra, au plus tard le jour de la libération des Locaux pour quelque cause que ce soit, restituer au Bailleur les Locaux en excellent état d'entretien, de fonctionnement, de réparation, de remplacement, y compris des réparations ou remplacements dus à la vétusté et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, et à jour des mises en conformité imposées par la loi ou les règlements en vigueur.

Le Preneur devra en outre remettre les Locaux au Bailleur dans leur configuration initiale telle qu'elle résulte de l'état des lieux d'entrée visé à l'Article 3 ci-dessus, libres de tous meubles, aménagements spécifiques, cloisonnements, câblages, travaux de caractère immobilier et autres qui

n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont il dispose et qui est définie à l'Article 6.3.1.2 du Bail.

Il devra notamment procéder, dans tous les cas, aux travaux suivants :

- dépose de tous les aménagements spécifiques (enseigne, antenne paraboliques, studio TV, salles serveurs, groupes de climatisation, etc...);
- vérification et remise en état de tous les équipements techniques tels que les installations électriques, luminaires, prises et tous autres équipements spécifiques des Locaux, et remettre les rapports des bureaux de contrôle agréés correspondants, vierges de toutes réserves.

Il est en tant que de besoin précisé que le Bailleur pourra bien évidemment exiger du Preneur la réalisation de l'ensemble des travaux susvisés en cas de départ de ce dernier pour quelque cause que ce soit avant le terme du Bail.

### **6.10.3 Pré-état des lieux de sortie**

Six (6) mois au plus tard avant l'expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, les Parties feront procéder à un pré-état des lieux de sortie contradictoire par Huissier de Justice à frais partagés par moitié entre les Parties, qui comportera le relevé des travaux incombant au Preneur pour restituer les Locaux dans un état conforme aux stipulations de l'Article 6.10.2 ci-dessus, ainsi que des enlèvements et remises en état souhaités par le Bailleur pour la date de restitution des Locaux.

En tout état de cause, à défaut d'établissement du pré-état des lieux de sortie dans le délai susvisé pour une raison imputable au Preneur, ce dernier ne pourra pas s'en prévaloir pour justifier d'un délai complémentaire pour la réalisation des travaux qui lui incombent pour restituer les Locaux dans un état conforme aux stipulations de l'Article 6.10.2 ci-dessus.

Le Preneur ne pourra pas plus exciper de l'absence d'état des lieux de sortie pour prétendre avoir ignoré les travaux de remise en état voulu du Bailleur. En pareille hypothèse, le Preneur devra supprimer, purement et simplement, l'ensemble des travaux, notamment changements, additions, installations, améliorations, décors, embellissements et constructions réalisés par ses soins dans les Locaux, remédier aux dégradations consécutives et restituer les Locaux dans un état conforme aux stipulations de l'Article 6.10.2 susvisé.

### **6.10.4 Coût des travaux et indemnité de restitution des Locaux**

Sur la base du pré-état des lieux de sortie, le Bailleur fera établir des devis de travaux de remise en état par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, qu'il notifiera au Preneur.

Dans un délai de quinze (15) jours suivant la réception desdits devis, le Preneur fera part au Bailleur de son accord ou non sur lesdits devis et de son intention ou non de procéder aux travaux de remise en état des Locaux.

**a)** En cas d'accord du Preneur sur les devis, ce dernier pourra :

- soit notifier au Bailleur son intention de faire procéder lui-même aux travaux par des entreprises compétentes pour la date de restitution des Locaux,

- soit notifier au Bailleur son intention de s'acquitter entre les mains de ce dernier d'une indemnité compensatrice de la non réalisation desdits travaux, d'un montant égal à celui des devis, augmenté de la TVA. Dans l'hypothèse où, à la date de restitution des Locaux, des dégradations complémentaires non relevées lors du pré-état des lieux de sortie étaient constatées, le Preneur s'engage d'ores et déjà à acquitter entre les mains du Bailleur le montant des devis de remise en état correspondants.

A défaut pour le Preneur de s'acquitter de ladite indemnité entre les mains du Bailleur (sous réserves de tous désordres complémentaires ultérieurement constatés) au plus tard trois (3) mois avant la date d'expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, il ne pourra plus se prévaloir de la faculté qui lui était offerte d'être dispensé des travaux de remise en état en fin de Bail par le versement, en contrepartie, d'une indemnité de remise en état et devra procéder pour la date de restitution des Locaux aux travaux listés au procès-verbal de pré-état des lieux de sortie, outre tous autres travaux dont la nécessité se serait ultérieurement révélée.

- b)** En cas de silence gardé par le Preneur sur lesdits devis dans le délai susvisé, les devis seront réputés agréés par ce dernier qui devra en verser le montant, augmenté de la TVA, au Bailleur. En contrepartie de ce paiement, et sous réserve qu'il soit acquitté trois (3) mois au plus tard avant la date d'expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, le Preneur sera dispensé de procéder aux travaux listés au pré-état des lieux de sortie pour la date de restitution des Locaux. Toutefois, si des dégradations complémentaires non relevées lors du pré-état des lieux de sortie étaient constatées à la date de restitution des Locaux, le Preneur s'engage d'ores et déjà à acquitter entre les mains du Bailleur le montant des devis de remise en état correspondants.
- c)** En cas de désaccord sur la nature, le coût ou la durée des travaux de remise en état incombant au Preneur, ces derniers seront déterminés par un expert désigné d'un commun accord entre les Parties. En cas de désaccord sur le nom de l'Expert, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire de Paris. La décision de l'Expert sera définitive et liera les Parties. Les frais et honoraires de l'Expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.
- d)** En cas de désaccord du Preneur sur la consistance des travaux à réaliser ou leur montant, comme en cas de non-paiement par ce dernier du montant des devis susvisés entre les mains du Bailleur au plus tard trois (3) mois avant la date de restitution des Locaux, le Preneur devra exécuter l'ensemble des travaux et remise en état listés au pré-état des lieux de sortie, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur ou de tous bureau de contrôle, aux frais du Preneur.

En outre, le Preneur devra effectuer les travaux de remise en état nécessaires pour remédier aux dégradations résultant de l'enlèvement de ses agencements, câblages ou autres

#### **6.10.5 Etat des lieux de sortie**

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement par Huissier de Justice à frais partagés par moitié entre les Parties.

Si, au vu de cet état des lieux, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, soit parce que les travaux listés dans le pré-état des lieux de sortie

n'auraient pas été réalisés, soit parce qu'il n'aurait pas été remédié aux dégradations non constatées lors dudit pré-état des lieux ou à de nouvelles dégradations survenues depuis cet état des lieux, le Bailleur fera établir des devis de remise en état qu'il adressera au Preneur.

Le Preneur devra, dans les quinze (15) jours de leur réception :

- soit faire part de son accord sur lesdits devis et s'acquitter du coût correspondant, toutes taxes comprises, augmenté de l'indemnité d'immobilisation fixée dans les conditions stipulées à l'Article 6.11 ci-après, à concurrence de la durée estimée des travaux de remise en état ;
- soit communiquer de nouveaux devis émanant d'entreprises de réputation et de solvabilité équivalente. A défaut d'accord entre les Parties sur le montant des travaux de remise en état dus par le Preneur, la Partie la plus diligente sollicitera en référé la désignation d'un expert judiciaire, lequel aura pour mission de donner son avis dans le mois de sa saisine, avis qui s'imposera définitivement aux Parties, sans recours. Le Preneur sera tenu au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à parfait paiement du montant des travaux de remise en état.

En cas de silence du Preneur, ce dernier sera de plein droit tenu au paiement d'une indemnité forfaitaire correspondant au montant des travaux de remise en état, augmenté de l'indemnité d'immobilisation fixée dans les conditions stipulées à l'Article 6.11 ci-après, à concurrence de la durée estimée des travaux de remise en état.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'obligation, pour le Preneur, de financer les travaux de remise en état des Locaux s'impose à lui, quelle que soit l'étendue des travaux effectivement réalisés par le Bailleur à la suite de la restitution des Locaux par le Preneur, que lesdits Locaux fassent l'objet d'une rénovation totale ou soient reloués en l'état.

#### **6.11 Occupation des Locaux après cessation ou résiliation du Bail**

En cas de non délaissement des Locaux pour la date d'effet de la résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail, ou encore pour la date d'expiration du Bail quelle qu'en soit la cause, ou en cas de non réalisation des travaux dont il était tenu pour la date de restitution des Locaux, le Preneur se reconnaît définitivement redevable au profit du Bailleur d'une indemnité d'occupation journalière établie forfaitairement sur la base du double du dernier loyer journalier facturé, augmenté de la TVA, ainsi que des charges et taxes.

### **7. CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance, non seulement de tout ou partie d'un seul terme de loyer et/ou d'indemnités d'occupation et/ou de complément de dépôt de garantie et/ou de charges, taxes et, plus généralement, de tous accessoires du loyer et/ou de tous frais de poursuites, mais aussi à défaut de remise au Bailleur de la garantie bancaire à première demande le cas échéant convenue (en lieu et place du dépôt de garantie ou à titre de garantie complémentaire), des attestations d'assurances, mais encore à défaut de réalisation, par le Preneur, des travaux qui lui incombent et qui sont nécessaires à la sécurité et/ou à la solidité des Locaux, comme aussi à défaut d'exécution d'une des clauses du présent Bail ou d'infraction aux lois et règlements en vigueur et un (1) mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant à peine de nullité mention de la

présente clause demeuré(e) infructueux, le présent Bail sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution ultérieure au délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité, le Juge des Référé étant compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du Preneur, le tout sous réserve de dommages et intérêts.

Tout montant de loyer payé d'avance sera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres dus aux agissements du Preneur.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous les frais de levée d'état et de notification, s'ils sont nécessaires, conformément à l'article L.143-2 du Code de commerce, resteront à la charge du Preneur et seront considérés comme accessoires du loyer.

En cas de résiliation fautive du Bail du fait du Preneur pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre d'indemnité et sans préjudice des loyers échus, des intérêts de retards et de plus amples dommages et intérêts.

## **8. RESOLUTION DES LITIGES**

Le Preneur renonce à se prévaloir des dispositions des articles 1219, 1220, 1221, 1222, 1223 et 1224 du Code civil pour se soustraire au respect de ses obligations telles qu'elles résultent du Bail, seule une décision de justice devenue définitive pouvant avoir pour effet de modifier les obligations des Parties.

De la même façon, le Preneur ne pourra jamais se substituer au Bailleur dans l'exécution des obligations de ce dernier, pas plus qu'il ne pourra prétendre être remboursé par le Bailleur au titre de travaux ou autres prestations qu'il aurait exécuté en ses lieu et place sans aucune autorisation judiciaire préalable.

D'une façon générale, les Parties conviennent de la nécessité d'obtenir une décision judiciaire avant de mettre en œuvre les moyens susvisés.

Enfin, les Parties déclarent être pleinement informées de leurs droits tels qu'ils résultent des dispositions de l'article 1195 du Code civil et y renoncer.

Les Parties acceptent pleinement et définitivement le risque lié à un changement imprévisible de circonstances entre la date de signature du présent Bail et sa date d'effet, ou encore au cours du présent Bail et qui aurait pour effet de rendre son exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre Partie. Les Parties renoncent en conséquence à solliciter, en pareille hypothèse, une renégociation des clauses et conditions du Bail ou encore sa résiliation et s'engagent au contraire à poursuivre son exécution.

## **9. PROCEDURE COLLECTIVE**

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze (15) jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est encore rappelé et, en tant que de besoin expressément convenu entre les Parties que, quelle que soit la date d'exigibilité contractuelle des loyers, le Bailleur pourra toujours demander au Preneur (à son administrateur judiciaire

ou à son liquidateur judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le Preneur aura conservé la jouissance des Locaux, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective et ce, jusqu'à la restitution des Locaux au Bailleur, libre de tous matériels et marchandises.

En cas de non continuation du contrat de Bail par le mandataire et de dénonciation anticipée du Bail, le mandataire devra verser au Bailleur des dommages et intérêts correspondant à six (6) mois de loyer TTC.

En outre, dans l'hypothèse où le mandataire aurait opté pour la dénonciation anticipée du Bail et où les Locaux n'auraient pas été restitués immédiatement, le mandataire sera redevable, à compter de la dénonciation anticipée, d'une indemnité d'occupation égale au double du dernier loyer quittancé.

Enfin, pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie. Si, après le jugement d'ouverture, il y a poursuite de l'activité du Preneur dans les lieux loués, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur.

Le Preneur et son mandataire devront respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du Bail.

## **10. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **10.1 Amiante**

Le Bailleur s'est acquitté de ses obligations résultant de la réglementation relative aux obligations des propriétaires d'immeubles bâtis en matière d'amiante, conformément aux articles R.1334-15 et suivants du code de la santé publique, ainsi qu'il résulte du Dossier Technique Amiante, dont un exemplaire a été remis préalablement aux présentes par le Bailleur au Preneur.

Le Preneur devra tenir ce Dossier Technique Amiante à la disposition des personnes visées à l'article R. 1334-25-5 II du Code de la santé publique.

La fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante est annexée au Bail en **Annexe 5**. Une fiche actualisée sera communiquée au Preneur dans le mois de chacune de ses mises à jour. Celui-ci devra la porter à la connaissance des personnes visées ci-dessous.

Le Preneur s'oblige à communiquer le Dossier Technique Amiante à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans les Locaux ; il conservera une trace écrite de cette communication et en informera le Bailleur en lui en adressant copie.

De son côté, le Bailleur s'engage à communiquer le Dossier Technique Amiante à première demande de toute personne devant effectuer des travaux de démolition dans les Locaux ou dans l'Immeuble.

Si des contrôles périodiques ou travaux complémentaires s'avéreraient nécessaires à l'avenir, le Preneur accepte d'ores et déjà qu'il y soit procédé par le Bailleur aux frais de ce dernier sans possibilité de recours ou réclamation de la part du Preneur.

De son côté, le Preneur s'oblige, avant tous travaux qu'il pourrait entreprendre dans les Locaux, à effectuer, sous sa responsabilité et à ses frais, toutes les investigations et les sondages complémentaires que prévoit la réglementation en vigueur et à prendre les mesures éventuellement nécessaires préalablement à la réalisation des travaux envisagés.

Il devra en tenir le Bailleur rigoureusement informé.

## **10.2 Diagnostic de Performance Énergétique**

Pour l'information du Preneur, est annexé aux présentes un Diagnostic de Performance Énergétique établi conformément aux dispositions de l'article L126-29 du Code de la construction et de l'habitation (**Annexe 6**).

## **10.3 Etat des risques et pollutions**

En application des articles L.125-5, L.125-6, L.125-7 et R.125-26 du Code de l'Environnement, le Bailleur remet au Preneur qui le reconnaît un état des risques et pollutions (**Annexe 7**). Le Bailleur informe également le Preneur, qui le reconnaît, que l'Immeuble n'a pas bénéficié, à sa connaissance et depuis qu'il en est propriétaire, d'une indemnisation accordée au titre d'un sinistre déclaré en tant que catastrophe naturelle ou technologique.

## **11. STIPULATIONS DIVERSES**

### **11.1 Faculté de substitution par le Bailleur**

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

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur.

### **11.2 Droit de préemption du Preneur**

La loi n°2014-626 du 18 juin 2014 a institué un droit de préemption au profit des locataires de locaux à usage commercial et artisanal.

Connaissance prise de ces dispositions, le Preneur accepte sans équivoque d'y renoncer de manière définitive.

Ainsi, et dans la commune intention des Parties, le droit de préemption institué par l'article L. 145-46-1 du Code de commerce ne s'appliquera pas dans les rapports entre les Parties.

### **11.3 Dispositions informatique et libertés**

Par application des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi du 6 août 2004, il

est rappelé que le Preneur dispose d'un droit d'accès et de modification sur les informations recueillies le concernant.

Le Preneur autorise par ailleurs expressément :

- le Bailleur à communiquer à toute personne physique ou morale de son choix à laquelle il serait lié par contrat de sous-traitance, délégation ou mandat, les informations le concernant, sous réserve que cette personne s'engage à respecter les dispositions de la présente législation dans le cadre du traitement des données informatiques ;
- toute personne physique ou morale liée au Bailleur par contrat de sous-traitance, délégation ou mandat, à collecter les informations le concernant, sous réserve que cette personne s'engage à respecter les dispositions de la présente législation dans le cadre du traitement des données informatiques.

#### **11.4 Modifications juridiques du Preneur**

Au cas où le présent Bail viendrait à être l'objet d'inscription, de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur et au plus tard dans les huit (8) jours de ladite inscription.

Le Preneur s'engage par ailleurs envers le Bailleur à lui signaler dans les meilleurs délais tous faits modifiant sa situation économique, juridique ou financière, notamment fusion, cession partielle, difficultés à faire face à ses engagements financiers, difficultés de trésorerie, ou autre, ainsi que de toute modification significative dans la détention de son capital ou encore tout changement de dirigeant ou de siège social.

Le Preneur s'engage expressément à remettre au Bailleur un extrait K-Bis mentionnant les éventuelles modifications ci-dessus dès que celui-ci pourra être délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce.

#### **11.5 Divisibilité**

La nullité, le caractère non écrit, ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation du Bail n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du Bail ou de tout autre terme ou stipulation de celui-ci. A la place de tout terme ou stipulation nul(le), non écrit(e) ou non applicable, les Parties s'engagent à substituer une stipulation valable aussi proche que possible de cette stipulation afin de préserver la volonté des Parties telle que manifestée par les termes du présent Bail.

#### **11.6 Tolérances**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

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

### **11.7 Dispositions informatique et libertés**

Par application des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi du 6 août 2004 et le Règlement européen n°2016/679 du Parlement et du Conseil du 27 avril 2016, dénommé RGPD, il est rappelé que le Preneur dispose d'un droit d'accès et de modification sur les informations recueillies le concernant.

Le Preneur autorise par ailleurs expressément :

- le Bailleur à communiquer à toute personne physique ou morale de son choix à laquelle il serait lié par contrat de sous-traitance, délégation ou mandat, les informations le concernant, sous réserve que cette personne s'engage à respecter les dispositions de la présente législation dans le cadre du traitement des données informatiques ;
- toute personne physique ou morale liée au Bailleur par contrat de sous-traitance, délégation ou mandat, à collecter les informations le concernant, sous réserve que cette personne s'engage à respecter les dispositions de la présente législation dans le cadre du traitement des données informatiques.

### **11.8 Lutte contre la corruption**

Les Parties déclarent :

- n'avoir commis aucun acte qualifiable de corruption ou contraire à l'éthique des affaires et à la déontologie commerciale, susceptible d'influencer le processus de contractualisation ;
- que la négociation, la passation et l'exécution du bail n'ont pas donné, ne donnent pas et ne donneront pas lieu à un acte de corruption quel qu'en soit la forme ;
- soumettre le Bail à la loi française lorsque les faits, actes réprimés aux articles 445-1 et 445-2 du Code pénal sont commis à l'étranger par un Français ou par une personne y résidant habituellement ou y exerçant tout ou partie de son activité économique ;
- n'avoir jamais fait l'objet de condamnation de leur société ou de ses dirigeants pour des faits portant atteinte à la probité ;
- faire appliquer contractuellement l'ensemble de ces principes à leurs préposés et éventuels sous-traitants.

### **11.9 Election de domicile – Attribution de compétence**

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

Pour tout litige survenant dans l'interprétation comme au titre de l'exécution du présent Bail, les Parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux de Paris.

### 11.10 Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportés par le Preneur.

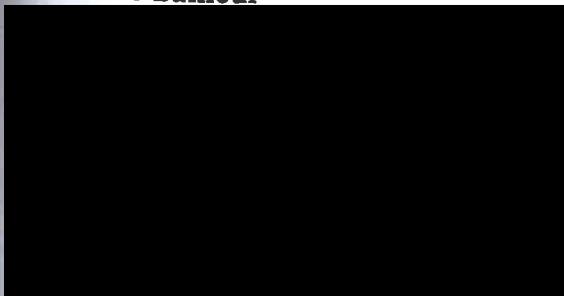
Les Parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

### 12. ANNEXES

- Annexe A : statuts et extrait Kbis du Bailleur / délégation de pouvoir
- Annexe B : statuts et extrait Kbis provisoire du Preneur / délégation de pouvoir
- Annexe 1 : plan(s) et relevé de surfaces des Locaux
- Annexe 2 : mandat de prélèvement SEPA
- Annexe 3 : modèle de Garantie Complémentaire
- Annexe 4 : état prévisionnel des travaux au titre des trois premières années du Bail
- Annexe 5 : fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante
- Annexe 6 : diagnostic de performance énergétique
- Annexe 7 : état des risques et pollutions (ERP)

Fait à Paris, le 9 décembre 2021  
En deux exemplaires

Pour le Bailleur



Pour le Preneur  
**POKAWA NEUILLY-SUR-SEINE**  
Représentée par Maxime BUHLER