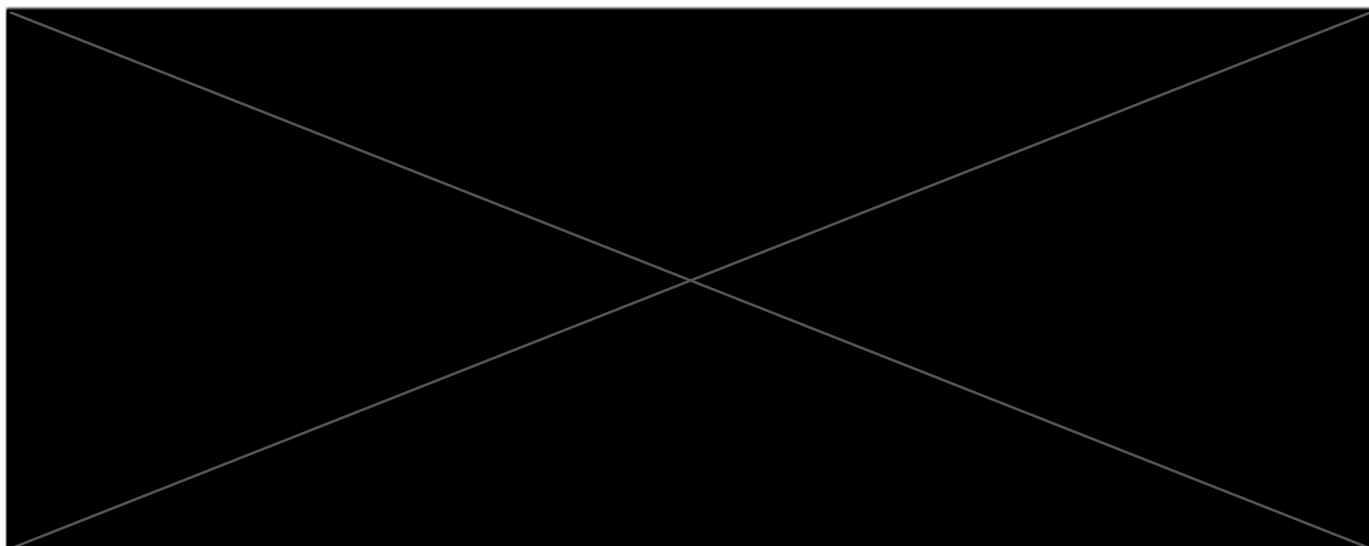


**AVENANT DE RENOUVELLEMENT
AU BAIL COMMERCIAL**

ENTRE LES SOUSSIGNES :



Ci - après désignée "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET

RESTO CONDORCET, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1000 €,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 831 451 117,
Dont le siège social se situe 48 Rue Condorcet à PARIS (75009).

Représentée par **Monsieur Pierre BAIN** agissant en qualité de gérant, dûment habilité,

Ci-après désignée "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

PB MS

PREALABLEMENT A L'AVENANT OBJET DES PRESENTES, LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- 1) Aux termes d'un acte sous seing privé, la société BUROBOUTIC a donné à bail à SARL EL PAPI CHULO, pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 17 juillet 2015 jusqu'au 16 juillet 2024. (ci-après le « Bail initial »), divers locaux dépendant de l'ensemble immobilier situé 48 Rue Condorcet à PARIS (75009), à destination de restauration rapide.
- 2) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 9 octobre 2017, la SARL EL PAPI CHULO a cédé son fonds de commerce à la société RESTO CODORCET.
- 3) Les parties se sont rapprochées afin de procéder amiablement à son renouvellement anticipé du bail commercial pour une nouvelle période de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2023.

CECI ETANT EXPOSE IL A ETE AMIABLEMENT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – RENOUVELLEMENT

Les Parties conviennent de renouveler le Bail initial et ses avenants successifs, aux mêmes clauses et conditions, à la seule exception de celles contraires aux présentes ou modifiées par les présentes. Les Parties conviennent que toutes les autres clauses et conditions du Bail initial non modifiées par les présentes, restent et demeurent applicables au présent renouvellement de bail, et forment un tout indivisible avec ce dernier.

Un exemplaire du Bail initial (en ce compris ses avenants, le cas échéant) est annexé aux présentes (Annexe 1).

Le présent renouvellement est régi par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, R.145-1 et suivants du Code de Commerce et les articles non codifiés du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code Civil non contraires aux présentes.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

-Lot n°1 : Un local commercial composé d'une boutique, une arrière-boutique, une cuisine en rez-de-chaussée sur rue à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble et une cave en sous-sol.

-Et les 28/10.000èmes des parties communes générales.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Les locaux loués sont à l'usage exclusif de : restauration avec une licence restaurant.

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle et à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation qui pourrait être nécessaire à l'exercice de tout ou partie de son activité, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Dans la mesure où son activité nécessiterait des autorisations administratives, le PRENEUR se conformera pendant toute la durée du bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'autorité administrative sans que la responsabilité du bailleur puisse être recherchée. Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, le PRENEUR devra veiller à ce qu'elles ne fassent l'objet d'aucune réclamation de la part de tiers et notamment des autres occupants de l'immeuble. Il fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au BAILLEUR à son sujet et garantira toutes les conséquences pouvant en résulter pour lui.

Le PRENEUR déclare expressément qu'il a, préalablement à la signature du présent bail, vérifié que les locaux sont bien conformes à leur destination et qu'en sa qualité de professionnel averti, il s'engage à exploiter son activité telle que prévue au bail, en s'interdisant de créer quelques nuisances que ce soient au préjudice du voisinage ou de tout tiers.

Le BAILLEUR se réserve le droit de louer d'autres locaux de l'immeuble pour une activité semblable ou similaire à celle du PRENEUR.

ARTICLE 4 – DUREE

Le présent renouvellement de bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, commençant à courir le 1^{er} janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2031.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - LOYER

Le loyer annuel hors taxes et hors charges du bail renouvelé est fixé à : **19.000 € (Dix-neuf mille euros)** à compter du 1^{er} janvier 2023.

Le loyer est payable trimestriellement et d'avance.

ARTICLE 6 – INDEXATION DE PLEIN DROIT DU LOYER

Sans qu'il soit besoin d'aucune notification ou formalité préalable, le loyer sera indexé chaque année de manière automatique à la date anniversaire de prise d'effet du présent renouvellement de bail en fonction des variations de *l'indice des loyers commerciaux (ILC)* publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour la première indexation du présent renouvellement qui aura lieu le 1^{ER} JANVIER 2024, l'indice de base sera celui du 2T 2022 (123,65), et l'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année suivante, soit le 2T 2023 (A VENIR).

Pour chacune des indexations annuelles suivantes, le nouvel indice de base sera l'indice de référence de la dernière indexation et le nouvel indice de référence, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit.

En cas de modification ou cessation de la publication de l'indice INSEE choisi par les parties dans le cadre des présentes, cette indexation serait faite en prenant pour base l'indice légal de remplacement. À défaut d'un tel indice, celui-ci sera choisi conventionnellement entre les parties.

À défaut d'accord entre elles dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle une des parties aura proposé à l'autre par écrit un tel indice, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, à la demande de la partie la plus diligente, par le Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. Les frais et honoraires de l'expert et de sa désignation seront supportés par le Preneur, ainsi qu'il s'y oblige expressément.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce et réglementée par l'article R 145-20 du Code de Commerce est toujours applicable.

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le bail n'eût pas été conclu.

ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations mises à sa charge, le PRENEUR s'engage à maintenir au BAILLEUR un dépôt de garantie correspondant à *trois (3)* mois de loyer HT, soit la somme de **4.750 € (Quatre mille sept cents cinquante euros)**.

En cas de modification du montant du loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré de façon à toujours correspondre à *trois* mois de loyer hors charges et hors taxes.

Le BAILLEUR détient à ce jour dans ses livres une somme de **3.666,24 € (Trois mille six cents soixante-six euros et vingt-quatre centimes)** au titre du dépôt de garantie,

En conséquence, le PRENEUR s'engage à régler le différentiel en sus de la prochaine facturation pour compléter le dépôt de garantie, soit un montant de **1.083,76 € (Mille quatre-vingt-trois euros et soixante-seize centimes)**.

ARTICLE 8 – CHARGES

Afin de mettre le présent renouvellement de bail en harmonie avec les dispositions de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, de son décret n°2014-1317 en date du 03 novembre 2014, les Parties conviennent de supprimer l'article 7 « CHARGES ET PRESTATIONS », l'article 11 « ENTRETIEN – TRAVAUX » et l'article 12 « CONTRIBUTIONS IMPOTS ET TAXES » du Bail initial et de ses avenants successifs et de le remplacer par les stipulations suivantes :

a) Charges et travaux

*** Les charges purement privatives :**

Les charges purement privatives sont celles comprenant tous les abonnements et toutes les consommations de fluides incombant au PRENEUR au titre de son exploitation des locaux loués tels que par exemple l'eau, le gaz, l'électricité, etc. Ces charges purement privatives seront acquittées directement par le PRENEUR auprès de ses fournisseurs sans que le BAILLEUR ne puisse en être inquiété.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

*** Les charges et travaux relatifs aux locaux loués et aux parties communes**

Le PRENEUR devra rembourser en sus du loyer principal, au BAILLEUR les charges et travaux afférents à toutes les prestations fournies par le BAILLEUR et, d'une manière générale, toutes dépenses d'exploitation, de réparation, d'entretien, de remplacement, d'améliorations et autres, relatives aux locaux loués et aux parties communes de l'immeuble dont ils dépendent et à leurs équipements, de façon à ce que le loyer stipulé reste net de toutes charges, prestations et travaux pour le BAILLEUR, et ce quelque soit le régime juridique de l'immeuble (pleine propriété, copropriété, division en volumes).

Les parties communes de l'immeuble sont définies dans les documents régissant le foncier (règlement de copropriété ou statuts d'ASL ou AFUL). A défaut, elles concernent la totalité des éléments de structure, des surfaces ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage de tous les propriétaires et/ou exploitants (parties communes ou à usage commun générales) ou de certains d'entre eux (parties communes ou à usage commun spéciales).

Le Preneur reconnaît à cet égard que l'ensemble des parties communes sont nécessaires à l'exploitation de la chose louée, dans leur fonctionnalité globale, et que ces parties communes ainsi que le régime juridique de l'immeuble peuvent évoluer et être modifiées dans le temps, en fonction des évolutions de l'immeuble. Ces modifications seront portées à la connaissance du Preneur et lui seront dès lors applicables, ce que ce dernier accepte.

Restent uniquement à la charge du BAILLEUR les dépenses de charges et travaux ne pouvant être imputées au PRENEUR en vertu de l'article R 145-35 du Code de commerce, dans sa rédaction en vigueur à la date de signature du présent bail, soit :

- les dépenses relatives aux grosses réparations et travaux énumérées 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, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil,
- les honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués,
- les charges et travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires s'il en existe.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, figurent parmi les dépenses à la charge du PRENEUR :

- Les frais et travaux pouvant résulter de l'usage, de la vétusté, d'un vice caché, de la force majeure ou de l'évolution des normes, à l'exception de ceux qui relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil,
- les frais de nettoyage, d'entretien, de remplacement, de mise aux normes et de réparation des locaux loués et des parties communes ou à usage commun,
- tous types de travaux d'embellissement, y compris les grosses réparations de l'article 606 du Code civil, pour autant que le montant de ces travaux excède le coût du remplacement à l'identique,
- les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil si elles sont rendues nécessaires du fait des aménagements du Preneur, ou de la faute ou de la négligence du Preneur,
- les travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement, communes ou privatives,
- les frais de ravalement qui ne relèvent pas de l'article 606 du code civil,
- les travaux d'entretien de la toiture de l'immeuble, de remplacement et de réparation de celle-ci lorsqu'il ne s'agit pas de couvertures entières,
- les frais de tri sélectif, de stockage, d'élimination des déchets communs,
- les frais d'entretien, de réparations, de remplacement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation des locaux et de l'immeuble dont dépendent les locaux loués,
- les frais de suivi et de mise en place d'instruments de mesure destinés au mesurage et à l'évaluation des performances environnementales des locaux et de l'immeuble,

- les frais d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire et de contrôle périodique de conformité, de remplacement des éléments d'équipements des locaux et de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, transformateurs, armoires électriques, chaudières, climatiseurs, groupes froid, gestion technique centralisée, sanitaires, surveillance, système de sécurité incendie, sprinklers,
- les mises en conformité des locaux ou de l'immeuble, existantes ou à venir, avec toute réglementation (notamment réglementation sur l'accessibilité, ERP, ICPE, environnementale) dès lors qu'elles ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil,
- les travaux prescrits par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, ou par des injonctions administratives,
- les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté aux locaux et à l'immeuble (nettoyage, gardiennage...) et/ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures pour des services de même nature,
- les honoraires de suivi de la gestion commerciale et juridique, d'assistance technique, de la gestion technique et du suivi d'entretien des locaux loués et de l'immeuble, les honoraires de syndic ou du président d'AFUL ou d'ASL (à l'exclusion des honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués),
- les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, tels que rafraîchissement ou climatisation et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement des dispositifs d'accès à l'immeuble,
- les frais éventuels nécessaires au maintien de l'hygiène et la salubrité (notamment légionellose, parasites, dératisation, désinsectisation),
- les charges afférentes aux parkings et notamment l'entretien, la réfection, la réparation, le remplacement, l'amélioration du revêtement sol, du marquage au sol, de l'éclairage; l'entretien, la réparation et le remplacement de l'ensemble des équipements liés à la signalisation horizontale et verticale ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking ouvert au public en électricité, eau et téléphone,
- les frais d'entretien, de réparation, d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que des espaces verts,
- les frais d'entretien, de réparation et remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques, et réseaux concernant notamment le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, les pompes de relevage, les bassins de rétention, évacuation des eaux usées ou pluviales,
- les étiquettes de boîtes aux lettres, interphone, tableau nominatif, et autres, ...
- les primes d'assurance pour toutes les polices souscrites au titre de l'immeuble,
- la consommation d'eau d'après les indications portées au compteur divisionnaire, ainsi que tous les frais de location de compteurs, à moins que l'immeuble ne comporte pas de compteur divisionnaire. Dans ce dernier cas, le PRENEUR remboursera pour sa consommation sa quote-part.

Toutefois, le BAILLEUR se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location, soit un abonnement direct du PRENEUR, soit la pose d'un compteur divisionnaire. Dans un cas comme dans l'autre, le PRENEUR aura à supporter tous frais de modification, d'installation, de pose et de fournitures de conduites et de compteurs et la consommation d'eau enregistrée sera payée en totalité par le PRENEUR.

Plus globalement, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toute consommation de quelques fluides que ce soit ainsi que tout coût d'abonnement et de location de compteurs relatifs à toute consommation de fluides outre tous les travaux, réparations et changements nécessaires à ces consommations.

*** Répartition des charges et du coût des travaux relatifs à l'immeuble :**

La répartition entre les locataires des charges et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier sera effectuée :

- soit selon une pondération au prorata de la surface des lieux loués ou,
- soit selon la quote-part du tableau des répartitions des charges en millièmes.

En cas de modification de la règle de répartition des charges pendant la durée du bail, le Bailleur en informera le Preneur.

La liste des dépenses ci-dessus mentionnées ne saurait être considérée pour le BAILLEUR comme une obligation d'assurer les prestations indiquées.

b) Taxes, impôts et redevances

Le PRENEUR devra acquitter directement ses contributions personnelles mobilières, taxes locatives, cotisation foncière des entreprises et tous autres impôts, contributions ou taxes auxquels il pourrait être assujéti.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, les taxes additionnelles aux taxes foncières et à la cotisation foncière des entreprises, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement situés en Ile-de-France, la taxe additionnelle sur les aires de stationnement ainsi que les frais de gestion y afférents, les taxes de voirie, correspondant aux locaux loués et à l'immeuble dont ils dépendent, ainsi que tous droits ou taxes y afférents, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdites taxes et/ou qui seraient liées à l'usage des locaux ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, de telle sorte que le loyer soit net de toutes ces taxes pour le BAILLEUR.

D'une manière générale, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national existant ou qui pourrait être créé, lié à l'usage des locaux loués ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

Les seuls impôts, taxes et redevances imputables au BAILLEUR au titre de l'immeuble sont les suivants :

- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises dont le BAILLEUR est redevable ;
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR et qui ne sont liés ni à l'usage des locaux loués ni à un service dont bénéficie le PRENEUR, ces deux conditions étant cumulatives,

- les impôts, taxes, redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires s'il en existe.

La répartition entre les locataires des impôts, taxes et redevances relatifs à l'immeuble sera effectuée suivant les modalités ci-dessus prévues pour les charges et travaux.

Le paiement de ces impôts, taxes et redevances fera l'objet :

- Soit d'une facturation complémentaire immédiatement exigible,
- Soit d'un appel trimestriel payable dans les mêmes conditions que les charges, soit par trimestre civil d'avance et selon les mêmes modalités de régularisation.

Le PRENEUR réglera la taxe foncière par provisions payables trimestriellement.

A titre indicatif, celles-ci s'élèvent à ce jour à la somme de **216 € (Deux cents seize euros) HT** par an, étant précisé qu'à partir du 1^{er} janvier 2023, la provision pour taxe foncière sera de **450 € (Quatre cent cinquante euros) HT** par an

Les remboursements effectués au BAILLEUR seront, si le loyer est assujéti à la TVA, majorés de cette taxe au taux en vigueur à la date d'établissement de la facture.

c) Provisions sur charges

Le PRENEUR réglera les provisions sur charges annuelles payables trimestriellement.

A titre indicatif, celles-ci s'élèvent à ce jour à la somme de **1 620 € (Mille six cents vingt euros) TTC** par an, étant précisé qu'à partir du 1^{er} janvier 2023, la provision pour charges sera de **3 400 € (Trois mille quatre cents euros) HT** par an

Le montant de cette provision trimestrielle pourra être modifié à tout moment par le BAILLEUR pour tenir compte de l'évolution de la consistance et du montant des charges, impôts et taxes.

Le BAILLEUR informera le PRENEUR de toutes charges nouvelles en cours de bail.

Ces versements provisionnels feront l'objet d'un état récapitulatif annuel, adressé par le BAILLEUR conformément aux articles L. 145-40-2 alinéa 1 et R. 145-36 du Code de commerce.

Dans l'hypothèse où le montant des provisions sur charges serait alors insuffisant, le PRENEUR s'engage à acquitter le complément dû sur facturation complémentaire, immédiatement exigible. Dans l'hypothèse où le montant des provisions sur charges serait excédentaire, il sera imputé au crédit du compte.

d) Travaux du BAILLEUR

Le BAILLEUR a communiqué au PRENEUR la liste des trois derniers Procès-verbaux d'Assemblée Générale de l'immeuble en date du :

-14 septembre 2022

-8 mars 2021

-1^{er} juillet 2019

Ces documents figurent en annexe au présent avenant de renouvellement (Annexe 2).

Il est par ailleurs précisé que les éventuels engagements visés ci-dessus ne pourront en aucun cas être considérés comme limitant la possibilité du BAILLEUR de réaliser à tout moment de la vie du bail de renouvellement tous autres travaux qu'il jugera utile de réaliser, que ceux-ci soient commandés par l'urgence ou par l'état de l'immeuble ou par des réglementations nouvelles. Ces travaux seront refacturés au PRENEUR, à hauteur de sa quote-part, au même titre que les travaux visés dans les engagements ci-dessus. Le PRENEUR renonce donc d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR à ce titre.

ARTICLE 9 – ASSURANCES ET RECOURS

Les dispositions suivantes remplacent l'article 13 « ASSURANCES ET RECOURS » du bail initial :

a) Assurances du BAILLEUR

Le BAILLEUR fera son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble. Il pourra souscrire toute police d'assurance qu'il jugera utile.

Les primes d'assurance correspondantes, quelles qu'elles soient, seront remboursées par le PRENEUR au BAILLEUR,

- Soit sur facturation complémentaire,
- Soit sur appel payable dans les mêmes conditions que les charges, soit par trimestre civil d'avance et selon les mêmes modalités de régularisation,

Le BAILLEUR communique au PRENEUR à sa demande, les justificatifs correspondants.

Le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création, de l'exploitation ou de la modification de son activité et supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le BAILLEUR.

b) Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR doit assurer auprès d'une Compagnie notoirement solvable les risques propres à son exploitation. Il doit, en particulier, souscrire :

1. une police d'assurance garantissant, d'une part, les meubles, les matériels entreposés, les marchandises, les informations et données informatiques, ainsi que toutes installations ou embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe contre notamment le bris de glace, l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, les émeutes et mouvements populaires ; et d'autre part, ses responsabilités d'occupant à l'égard de la copropriété, des voisins et des tiers en général,
2. une police d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait de son activité, de ses matériels et marchandises et de son personnel.

Il lui appartient également d'assurer contre le vol, le mobilier, les marchandises et toutes valeurs même immatérielles garnissant les lieux loués, le BAILLEUR n'étant tenu à aucune garantie en cas de vol ou de cambriolage à l'intérieur des lieux loués ou dans les locaux communs.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au BAILLEUR chaque année et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

De convention expresse, toutes les indemnités dues au PRENEUR par toutes compagnies d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, le présent contrat valant en tant que de besoin, transfert à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Chaque police d'assurance devra prévoir que sa suspension ou sa résolution ne pourra produire effet que quinze jours après notification au BAILLEUR.

c) Renonciations à recours

Le PRENEUR renonce, et s'oblige à faire renoncer ses assureurs, à tout recours contre le BAILLEUR, son personnel, ses Mandataires et leurs assureurs.

En contrepartie, le BAILLEUR, renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties mentionnées ci-dessus, à tout recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le PRENEUR et ses assureurs.

Les polices d'assurance devront mentionner la renonciation des assureurs.

Dans le cas où des sous-locations ou/et des co-occupations des locaux seraient consenties, les polices d'assurance des sous-locataires/co-occupants devront comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR et le PRENEUR et leurs assureurs.

d) Obligations du Preneur

Le PRENEUR s'engage à communiquer à ses assureurs, aux assureurs du BAILLEUR et au BAILLEUR, à la souscription et en cours de bail, tous les éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux occupés.

Il sera également tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR, afin de lui permettre, si nécessaire, une bonne appréciation des risques à couvrir.

Si l'importance des matériels du PRENEUR en valeur ou en qualité et/ou leur nature, ou si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les sous-locataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurance, le PRENEUR serait tenu d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime ou augmentation payée par lui et de le garantir contre toute réclamation des autres sous-locataires ou voisins.

Le PRENEUR équipera les locaux de moyens de lutte contre l'incendie, en particulier, d'appareils extincteurs, en rapport avec son activité, avec du matériel homologué par la Commission Plénière des Assurances de Biens et de Responsabilité. Les installations devront être conformes aux règles de ladite Commission.

Le PRENEUR sera tenu de faire vérifier régulièrement – au minimum une fois tous les ans - ses installations, notamment électriques, par un organisme agréé et d'apporter à celles-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce, dans les trois mois de cette demande.

En cas de sinistre, le PRENEUR devra déclarer aux assureurs et au BAILLEUR tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce dans les quarante-huit heures.

Le PRENEUR s'engage à déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche de la réparation des fuites de toute nature, des fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration.

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 préjudice causé à celui-ci.

ARTICLE 10 – ETAT DES LIEUX

Les Parties conviennent de ne pas réaliser d'état des lieux d'entrée pour les Locaux dans la mesure où le Preneur les occupe depuis une date antérieure à la prise d'effet du présent renouvellement.

Par conséquent, les Parties décident de retenir comme état des lieux d'entrée de référence l'état des lieux d'origine réalisé lors de l'entrée initiale du Preneur.

ARTICLE 11 – CESSION DU BAIL

Les stipulations suivantes sont ajoutées à l'article 17 « CESSION DU BAIL » du Bail initial :

« Conformément à l'article L. 145-16-2, le PRENEUR demeurera garant et répondant solidaire avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, du paiement de toutes sommes dues au titre du bail (loyers, charges, pénalités, indemnités, indemnités d'occupation, etc.) et du respect des clauses et conditions du bail, pour une durée de trois ans à compter de la cession.

Par dérogation à l'article L. 145-16-1, la garantie du PRENEUR pourra être mise en jeu même en l'absence d'information du BAILLEUR de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le cessionnaire.

Dans toutes les hypothèses de cession, un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre le cédant, le cessionnaire et le BAILLEUR lors de la signature de l'acte de cession, aux frais partagés du cédant et du cessionnaire.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le BAILLEUR, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du BAILLEUR aux droits qu'il tient du bail et de l'historique de la relation locative, seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de livraison des locaux au PRENEUR faisant foi dans les rapports entre le BAILLEUR et le PRENEUR.»

Le reste de l'article 17 du bail initial demeure inchangé.

ARTICLE 12 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR vise à promouvoir le développement durable à travers des engagements pris à l'égard de ses partenaires clés.

A cet effet, le BAILLEUR encourage ses fournisseurs et ses parties prenantes à adopter un comportement socialement et environnementalement responsable.

Le PRENEUR s'engage à prévoir, au sein des contrats conclus avec ses prestataires relatifs aux locaux loués ou à l'immeuble, des clauses prenant en compte les enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance dans une démarche d'engagement ESG.

Si le PRENEUR a des questions sur les pratiques et principes de développement durable du BAILLEUR, ou s'il a un doute sur la conformité de l'une de ses propres pratiques professionnelles avec ces pratiques et principes, il devra contacter le BAILLEUR.

Au cas où le BAILLEUR avertit le PRENEUR au cours du bail que l'une de ses pratiques professionnelles est contraire aux pratiques et principes de développement durable du BAILLEUR, ou lorsque le PRENEUR en prend conscience, ce dernier accepte d'ores et déjà de remédier à la pratique en question et d'informer le BAILLEUR en lui indiquant la solution apportée.

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR restera seul responsable de tout dommage causé à l'environnement par son exploitation.

D'une manière générale, pour les travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du bail, le PRENEUR s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucuns matériaux susceptibles de présenter un danger pour la sécurité ou la santé des occupants des lieux loués ou des tiers.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autre, alors même que ces travaux ou aménagements seraient devenus entre-temps la propriété du BAILLEUR par la clause d'accession, sans recours contre celui-ci.

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 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.

Le PRENEUR s'engage à prendre toute précaution pour que son activité n'engendre aucune atteinte à l'environnement.

Toute infraction ou manquement du PRENEUR à ce titre engagera sa responsabilité sans préjudice de l'application des dispositions prévues à l'article 11-Clause résolutoire.

Si malgré les précautions prises, l'activité du PRENEUR devait donner lieu à une atteinte à l'environnement, il en supporterait toutes les conséquences tant à l'égard du BAILLEUR qu'à l'égard des tiers.

ARTICLE 13 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTION DES SOLS

En application des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le BAILLEUR porte à la connaissance du PRENEUR l'état des risques et pollution des sols (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols) conformément au document joint en annexe, lequel précise, en cas de sinistre, s'ils ont donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du code des assurances) (Annexe 3).

Lorsque le terrain d'assiette des locaux loués est situé en secteur d'information sur les sols (SIS°), l'article L 125-7 du Code de l'Environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » et le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 font obligation au BAILLEUR de fournir au PRENEUR les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L 125-6 du Code de l'Environnement et relatives à un risque de pollution des sols.

Les Parties conviennent d'annexer aux présentes les informations rendues publiques par l'État, dans l'hypothèse où l'immeuble se situerait dans un de ces secteurs d'information sur les sols.

Le PRENEUR s'engage à prendre toute précaution pour que son activité n'engendre ni pollution ni atteinte à l'environnement.

Toute infraction ou manquement du PRENEUR à ce titre engagera sa responsabilité.

Si malgré les précautions prises, l'activité du PRENEUR devait donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, il en supporterait toutes les conséquences tant à l'égard du BAILLEUR qu'à l'égard des tiers.

Préalablement à son départ, le PRENEUR supportera le cout de la dépollution des terrains et locaux et prendra en charge tous les travaux de remise en état prescrits par l'administration. À Cette fin le PRENEUR transmettra au BAILLEUR les documents attestant que les travaux de dépollution ont été réalisés et notamment le procès-verbal de recollement transmis par l'autorité compétente.

ARTICLE 14 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il est annexé aux présentes (annexe 4) un diagnostic de performance énergétique (DPE), par application de l'article L.126-29 du code de la construction et de l'habitation, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.

Les frais d'établissement du DPE seront refacturés au PRENEUR.

ARTICLE 15 – DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE

Le dossier technique amiante est tenu à la disposition du PRENEUR, qui devra lui-même le tenir à la disposition de l'ensemble des personnes visées à l'article R 1334-29-5 II du Code de la santé publique (occupants, représentants du personnel, employeurs et médecins du travail).

La fiche récapitulative du dossier technique amiante est annexée au présent acte de renouvellement (annexe 5). Le PRENEUR reconnaît en avoir eu connaissance et devra la porter à la connaissance des personnes visées ci-dessus.

Le PRENEUR déclare que le BAILLEUR a satisfait à ses obligations d'information en matière d'amiante.

Si des contrôles périodiques ou travaux complémentaires s'avéraient nécessaires dans l'avenir, le BAILLEUR y procédera aux frais du PRENEUR et sans possibilité de recours ou réclamation de la part de celui-ci.

Le PRENEUR s'oblige, avant tous travaux qu'il pourrait entreprendre dans les locaux, à demander au BAILLEUR, le dossier technique amiante, et à effectuer, sous sa responsabilité et à ses frais, toutes les investigations, sondages complémentaires nécessités par les travaux envisagés.

Le PRENEUR s'engage à prendre les mesures éventuellement nécessaires en cas de réalisation de travaux, après avoir procédé aux repérages qui pourraient être prescrits par la réglementation alors en vigueur.

Il devra en tenir le BAILLEUR rigoureusement informé.

Le PRENEUR s'engage par ailleurs à effectuer les travaux de désamiantage qui pourraient s'avérer nécessaires, de même que tous travaux visant à satisfaire à la réglementation sur le saturnisme, les termites et autres parasites, rongeurs, etc....

ARTICLE 16 – REGLEMENTATION SUR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Les parties se concerteront loyalement et dans un état d'esprit constructif pour le choix des travaux et/ou installations à réaliser :

- pour améliorer la performance environnementale des locaux ou de l'immeuble, et/ou
- pour répondre aux obligations résultant de l'évolution de la loi en matière environnementale, notamment résultant du Grenelle de l'Environnement et du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif à l'obligation de réduction de la consommation énergétique dans le secteur tertiaire (« Décret tertiaire ») codifié aux articles R. 174-22 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Dans ce cadre, chaque partie s'engage introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et /ou aux équipements de l'immeuble ou des locaux, une dimension environnementale afin d'opter pour des solutions plus performantes. Dans le cas où des certifications et/ou labellisations auraient été obtenues par le BAILLEUR pour l'immeuble, le PRENEUR s'engage à ne jamais les mettre en péril.

En toute hypothèse, le BAILLEUR pourra librement décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents ou nécessaires pour améliorer les performances environnementales de l'immeuble ou pour satisfaire à l'évolution de la législation en matière environnementale.

Pour tous travaux et/ou installations visant à l'amélioration des performances environnementales de l'immeuble devant être mis en œuvre au regard de la réglementation au titre du Grenelle de l'Environnement, du Décret Tertiaire ainsi que des réglementations relatives aux performances environnementales futures, le PRENEUR s'engage :

- à donner accès aux locaux pour permettre leur réalisation,
- à en supporter le coût,
- et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges correspondant aux travaux et équipements nouveaux afin d'en optimiser les performances.

Le PRENEUR s'engage dans le cadre de ses travaux d'aménagements ou des travaux qu'il pourrait être amené à réaliser en cours de bail à utiliser des matériaux et des produits performants d'un point de vue énergétique et assurant une bonne isolation thermique et phonique, afin de permettre l'amélioration des performances environnementales des locaux.

Dans le but de mesurer les performances énergétiques des locaux, le PRENEUR s'oblige à communiquer, à première demande du BAILLEUR, et a minima une fois par an, les consommations d'eau et les consommations énergétiques réelles (électricité, gaz et autres sources d'énergie) des équipements et des systèmes dont il assure l'exploitation. De la même façon, il s'engage à communiquer les données en sa possession relatives au volume et au recyclage des déchets générés par son activité, et aux émissions de gaz à effet de serre des locaux loués.

Afin d'organiser le suivi et le contrôle de l'obligation de réduction de la consommation énergétique imposée par le Décret Tertiaire, l'Etat a mis en place une plateforme informatique dénommée «OPERAT» et devant recueillir, à compter du 1^{er} janvier 2020, les données de consommations des immeubles concernés. Chaque année, devront en effet être transmises sur cette plateforme, par les propriétaires et preneurs à bail desdits immeubles, chacun pour ce qui les concerne, au plus tard le 30 septembre, diverses données relatives à l'année précédente (surface, consommations annuelles d'énergie par type d'énergie, etc.), en application des articles L.174-1 et R.174-27 du code de la construction et de l'habitation.

Dans l'hypothèse où l'immeuble est assujéti au Décret tertiaire, le PRENEUR s'oblige à donner mandat au BAILLEUR et à son prestataire (la société DEEPKI) afin de collecter ses auprès de ses fournisseurs et de les transmettre sur la plateforme précitée. A cette fin, il s'engage ainsi à signer la lettre de mandat du prestataire précité. En cas de refus du PRENEUR, il données de consommations énergétiques relatives aux locaux et à ses équipements directement doit le notifier par écrit et s'engage à transmettre lui-même annuellement ses données sur la plateforme numérique mise en place par ledit Décret et à en justifier au BAILLEUR. Le BAILLEUR ne pourra encourir aucune responsabilité en cas d'erreur ou d'absence de transmission de ces données.

Le PRENEUR reconnaît être informé des sanctions administratives et financières liées au non-respect des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale et au défaut de transmission, en temps utile, des données requises sur cette plateforme numérique. Il s'engage à tenir indemne le BAILLEUR de toute sanction qui serait prononcée à son égard soit en raison du non-respect par le PRENEUR du plan d'actions défini avec le BAILLEUR afin de parvenir aux objectifs légaux, soit en raison du défaut de transmission en temps utile de ses consommations d'énergie sur la plateforme numérique.

Enfin, l'une et l'autre des parties respecteront les termes de l'annexe environnementale si elle existe.

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS DIVERSES

17.1- Pendant toute la durée du présent renouvellement de bail, chacune des parties renonce irrévocablement au bénéfice des stipulations du nouvel article 1195 du Code civil et s'interdit d'en solliciter l'application et/ou d'initier toute demande ou action judiciaire en révision du contrat (y compris ses annexes) sur le fondement dudit article 1195.

17.2- Le PRENEUR adressera annuellement à première demande du BAILLEUR les documents suivants :

- copie de sa police d'assurance DDE, incendie et couvrant sa responsabilité civile en cas de sinistre, ainsi que l'attestation justifiant le paiement de la prime pour l'année en cours,
- copie de son attestation de contrôle des équipements de sécurité incendie qui ne seraient pas inclus dans les charges de l'immeuble,
- copie du dernier rapport du Bureau de Contrôle chargé des vérifications électriques périodiques obligatoires,
- en cas de préconisation de travaux, dans l'un de ces domaines, le justificatif de mise en conformité (copie de la facture de travaux certifiant ou attestant de levée de réserves),
- copie des éventuels contrats d'entretien des équipements privatifs non inclus dans les charges communes de l'immeuble (climatisation privative, portes sectionnelles, ascenseurs, ...),
- dans le cas de l'exploitation d'une ICPE, copie de l'attestation de Déclaration / Enregistrement / Autorisation précisant la Nomenclature visée et attestation du poids de l'ensemble des marchandises se trouvant à l'instant T dans les locaux,
- copie de l'attestation ATEX (ou attestation de non stockage de matières explosives) précisant la nature des matières stockées,
- dans le cas d'activité ERP, attestation de conformité des locaux à la réglementation PMR ou copie du dossier ADAP.

ARTICLE 18 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

Le BAILLEUR porte à la connaissance du PRENEUR les dispositions suivantes concernant le traitement des données personnelles dont le PRENEUR en accepte les termes.

Dans le cadre du renouvellement et afin d'assurer la bonne exécution des présentes, le BAILLEUR est susceptible de traiter des données personnelles du PRENEUR, de ses salariés, collaborateurs, agents, préposés, mandataires, notamment mandataires sociaux, ou de toute personne physique ou morale chargée de représenter le PRENEUR dans ses communications et échanges de quelque nature que ce soit avec le BAILLEUR en exécution du renouvellement.

Les données à caractère personnel, relatives aux personnes physiques intervenant pour le compte du PRENEUR pour la conclusion du bail ou son exécution, traitées par le BAILLEUR concernent les noms, prénoms, adresses professionnelles, e-mails professionnels, numéros de téléphone professionnels, copies des justificatifs d'identité, factures (ci-après les « Données Personnelles »).

PB

- 17 -

MS

Les Données Personnelles du PRENEUR sont traitées en vue de la bonne exécution du renouvellement et en application d'obligations légales ou réglementaires incombant au BAILLEUR es qualité ou en vue de poursuivre ses intérêts légitimes.

Les Données Personnelles traitées sont réservées à l'usage du BAILLEUR ne pourront être transmises qu'à des prestataires intervenant dans la gestion de la relation contractuelle avec le PRENEUR.

Cependant les Données Personnelles pourront faire l'objet de plusieurs traitements à destination de toutes sociétés du Groupe du BAILLEUR c'est-à-dire toute société sous le contrôle du BAILLEUR, au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

Le BAILLEUR veillera au respect des dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi n°2004-801 du 6 août 2004 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de Données Personnelle, ainsi que le règlement européen n°2016-679 à compter du 25 mai 2018 (ci-après ensemble la « Réglementation »).

Conformément à la Réglementation, le BAILLEUR s'engage à traiter les données de façon à garantir un niveau de sécurité approprié, y compris la protection contre le traitement non autorisé ou illicite et contre la perte, la destruction ou les dégâts d'origine accidentelle, à l'aide de mesures techniques ou organisationnelles appropriées.

Les Données Personnelles ne sont pas conservées sous une forme permettant leur identification au-delà de la durée nécessaire au vu des finalités pour lesquelles elles sont traitées et des prescriptions légales et réglementaires.

Le PRENEUR dispose d'un droit d'accès, de portabilité et de rectification, d'opposition pour motif légitime, de limitation, et de suppression, effacement de complément d'informations sur le traitement des Données Personnelles le concernant en adressant un mail au Délégué à la Protection des Données (contact.dpo@fiducial.net) ou un courrier à l'adresse suivante : 38 rue Sergent Michel Berthet - CS 50614 - 69258 Lyon Cedex 09.

La demande du PRENEUR sera étudiée au regard des dispositions légales et réglementaires en vigueur et des conséquences d'une telle demande sur l'exécution du renouvellement de bail par le PRENEUR ou sur la poursuite d'un intérêt légitime du BAILLEUR.

Lorsque le traitement d'une Donnée Personnelle est fondé sur le consentement du PRENEUR, ce dernier dispose du droit de retirer son consentement à tout moment.

Le PRENEUR est informé qu'il a la possibilité d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle.

Les dispositions présentes constituent un engagement propre aux sociétés du Groupe du BAILLEUR.

Par conséquent, le BAILLEUR se réserve la faculté de pouvoir modifier, voire de supprimer les dispositions présentes, notamment compte tenu d'une évolution de sa stratégie ou de ses engagements en matière de protection des Données Personnelles.

ARTICLE 19 - LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT

Le PRENEUR s'engage à respecter les textes législatifs et réglementaires relatifs à l'identification des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, et en règle générale applicables à sa qualité et/ou à ses activités.

Il s'engage ainsi à transmettre à première demande du BAILLEUR, les éléments d'information relatifs à son identification (notamment par la production par les personnes morales de la copie certifiée conforme des statuts, extrait Kbis de moins trois mois, liste des associés, et pour les personnes physiques, copie de la carte d'identité en cours de validité), et le cas échéant, de tout bénéficiaire effectif de la relation d'affaires, ainsi que tout document nécessaire à l'exécution des obligations de vigilance, en application des dispositions des articles L561-5 et suivants du code monétaire et financier.

ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

AB

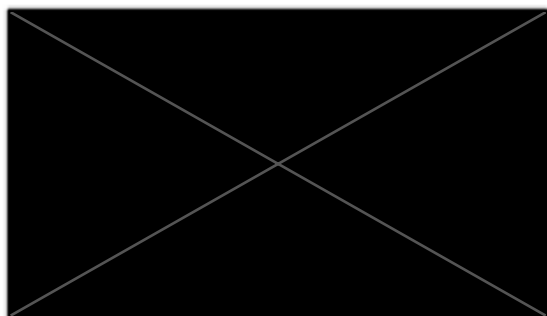
MS

Fait à PARIS,

Le 10-12-2022.

En DEUX exemplaires originaux (dont un remis à chacune des parties).

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU ET APPROUVE" et parapher chaque page.



LE PRENEUR⁽¹⁾

"lu et approuvé"

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Bail commercial
- Annexe 2 : 3 derniers PV d'AG
- Annexe 3 : Etat des risques et pollution des sols
- Annexe 4 : Diagnostic de Performance Energétique
- Annexe 5 : Diagnostic technique amiante
- Annexe 6 : Mandat DEEPI
- Annexe 7 : Charte chantier à faibles nuisances
- Annexe 8 : Guide de bonnes pratiques
- Annexe 9 : Décret n°2022-1289 du 1^{er} octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques