

BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITION SUSPENSIVE
Soumis aux articles L145-1 à L145-60, R145-1 à R145-11,
R145-20 à R145-38, D145-12 à D 145-19, du Code de Commerce

ENTRE :

[REDACTED] dont le siège social est [REDACTED]
[REDACTED] immatriculée au registre du commerce et des
sociétés sous le [REDACTED],

Ci- après dénommée LE BAILLEUR

Représentée par son Gérant [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

Représentée par [REDACTED]

[REDACTED]

Eux-mêmes représentés par [REDACTED]

Soussigné d'une part.

ET :

La société ONZPIGE, société par actions simplifiée au capital de 1.000 €, immatriculée au RCS Paris
sous le numéro 939.499.604, dont le siège social est situé au 28, rue de Ponthieu, 75008 Paris,

Représentée par son Président, **Monsieur Laurent CHELLY**, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée LE PRENEUR

Soussigné d'autre part.

PREALABLEMENT AUX CONDITIONS QUI VONT SUIVRE, IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

Suivant acte sous seing privé, en date du 10 mars 2010, le Bailleur a donné les Locaux à Bail en renouvellement, à [REDACTED], pour une durée de 9 années entières et consécutives, à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2010 pour se terminer le 31 Décembre 2018, un local commercial situé au rez-de-chaussée et au sous-sol à gauche de la porte d'entrée de l'Immeuble (ci-après les « Locaux ») sis 28, rue de Ponthieu à 75008 Paris (ci-après l'« Immeuble »).

Par acte notarié en date du 7 Décembre 2010, à PARIS, la [REDACTED] a acquis lesdits Locaux venant aux droits de [REDACTED]

Le Bail Commercial a été renouvelé pour une durée de 9 années entières et consécutives, à compter du 1^{er} janvier 2019.

Monsieur Laurent CHELLY s'est montré intéressé par les Locaux, en vue d'y exploiter une activité de petite restauration, épicerie, pâtisserie, café, traiteur, le tout sans local fermé dédié à la cuisine et ne nécessitant aucune extraction, avec exclusion de toute cuisson de denrées alimentaires susceptible de générer des nuisances olfactives.

Dans cette perspective, Monsieur Laurent CHELLY s'est rapproché du Bailleur pour envisager la signature d'un bail sous condition suspensive d'acquisition du droit au bail de [REDACTED]

Par courrier recommandé en date du 23 Janvier 2025, [REDACTED] a donné son accord sur ladite cession sous diverses conditions et notamment la signature d'un nouveau Bail sous condition suspensive de réalisation de la cession de droit au Bail de [REDACTED] au profit de la Société ONZPIGE.

Le présent Bail est donc conclu sous la condition suspensive de la signature de l'acte définitif de cession de droit au bail visée ci-dessus.

Ledit Bail prendra effet 1^{er} Janvier 2025 ou à la date de prise d'effet de la cession de droit au Bail et emportera novation par rapport au Bail cédé, ce dernier devenant donc sans objet.

CECI EXPOSE IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT
D'UN COMMUN ACCORD :

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - DESIGNATION - DESTINATION	4
ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX	6
ARTICLE 3 - DUREE	6
ARTICLE 4 - CONDITION SUSPENSIVE	7
ARTICLE 5 - LOYER	8
ARTICLE 6 - INDEXATION	8
ARTICLE 7 - CHARGES	9
ARTICLE 8 - PERIODICITE FISCALITE	12
ARTICLE 9 - SOUS LOCATION – CESSION - APPOINT	12
ARTICLE 10 - ENTRETIEN - TRAVAUX	14
ARTICLE 11 - RESTITUTION DES LIEUX	15
ARTICLE 12 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE	16
ARTICLE 13 - ASSURANCE	16
ARTICLE 14 - RENONCIATION	17
ARTICLE 15 - PRESCRIPTIONS DIVERSES	17
ARTICLE 16 - TOLERANCES – MODALITES D'EXECUTION	19
ARTICLE 17 - GARNISSEMENT ET EXPLOITATION	19
ARTICLE 18 - DEPOT DE GARANTIE	19
ARTICLE 19 - CAUTION BANCAIRE	20
ARTICLE 20 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES	21
ARTICLE 21 - ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX	21
ARTICLE 22 - LOI ELAN & DECRET TERTIAIRE (ECO-ENERGIE TERTIAIRE)	21
ARTICLE 23 - PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL	23
ARTICLE 24 - LUTTE CONTRE LA CORRUPTION	24
ARTICLE 25 - CLAUSE RESOLUTOIRE	25
ARTICLE 26 - NANTISSEMENT	25
ARTICLE 27 - FRAIS	26
ARTICLE 28 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION	26
ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE	26
ARTICLE 30 - SIGNATURE ELECTRONIQUE	26
ARTICLE 31 - ANNEXES	27

La [REDACTED] donne en location à titre commercial conformément aux articles L145-1 à L 145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-38, D145-12 à D145-19, du Code de Commerce les lieux ci-après désignés.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, notamment celles, le cas échéant, du règlement de copropriété et du règlement intérieur de jouissance, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi et de l'usage, que le PRENEUR s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages intérêts.

Dans la commune intention des parties, toutes les clauses prévues au présent bail qui dérogent, expressément ou pas, ou qui seraient en contradiction avec le droit commun du louage prévu aux articles 1719 à 1762 du code civil, priment toujours sur les articles du même code.

Il en est de même pour toutes les clauses qui dérogent, expressément ou pas, aux articles du code de commerce qui régissent le bail commercial.

Le présent bail est un contrat librement négocié entre les Parties. Celles-ci reconnaissent avoir reçu toutes les informations jugées déterminantes au sens de l'article 1112-1 du Code civil permettant la signature des présentes.

Au surplus, les parties, pleinement informées des droits que leur octroie l'article 1195 du Code civil, acceptent chacune le risque lié à un changement du contexte dans lequel s'inscrit le présent contrat, et renoncent à l'entièreté des droits découlant dudit article.

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219 et 1220 du Code Civil et sans préjudice de l'application par le Bailleur de la clause de résiliation de plein droit, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de leurs obligations stipulées au présent bail, sans pouvoir invoquer le mécanisme de l'exception d'inexécution.

En outre, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code Civil, chaque Partie renonce, en cas d'exécution imparfaite du présent bail, à solliciter une réduction proportionnelle du prix du bail.

Les Parties renoncent par ailleurs à résoudre unilatéralement le présent bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code Civil, tout en se gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du bail en cas de manquement grave par la Partie défaillante à ses obligations, et ce sans préjudice de l'application par le Bailleur de la clause de résiliation de plein droit.

ARTICLE 1 - DESIGNATION - DESTINATION

1.1. - Désignation des Locaux

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la Copropriété sis

**28 rue de Ponthieu et
23 rue du Colisée
750008 PARIS**

Cadastré :

Section BI_ n°10_ Lieudit 23 rue du Colisée_ pour une contenance de deux ares quatre-vingt-sept centiares (2a 87 ca).

Tenant :

- Par devant à la rue Ponthieu et la rue du Colisée :
- A gauche à la parcelle sise 32, rue de Ponthieu et 87-89 rue La Boétie cadastrée Section 08 BI, n°8 ;
- A droite à la parcelle sise 25, rue du Colisée cadastré Section 08 BI n°25.

Le BAILLEUR est propriétaire du lot de copropriété suivant, objet des présentes :

-Lot numéro 3 (Trois) :

Au rez-de-chaussée, sur la rue de Ponthieu, 1ère porte à gauche du hall d'entrée, un local commercial comprenant :

- **Au rez-de-chaussée : une boutique, un escalier d'accès au 1^{er} sous-sol.**
D'une surface d'environ 18,8 m².
- **Au 1^{er} sous-sol, bureau, cuisine, WC, réserve, escalier d'accès au rez-de-chaussée.**
D'une surface d'environ 20,6 m².

Représentant vingt-deux / mille vingt-neuvièmes (22/1029èmes) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

(ci-après les « Locaux »)

La surface totale pour le calcul du loyer annuel, incluant la quote-part de parties communes, est ainsi d'environ **39,4 m²**.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance et à l'état des lieux tels qu'ils se composent, le PRENEUR déclarant les parfaitement connaître pour les avoir vus et visités et dispense le BAILLEUR d'une plus ample désignation, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

A cet égard, il est précisé que le loyer fixé ci-dessous est un loyer global pour l'ensemble des locaux ci-dessus désignés.

Les Locaux sont actuellement classés ERP 5^{ème} catégorie.

A ce titre, le Preneur se déclare parfaitement informé de la situation et en fera son affaire personnelle de telle sorte à respecter et ne pas modifier la réglementation applicable aux Locaux, le tout de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce titre.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire et de réaliser tous les travaux d'aménagements et de mise en conformité nécessaires. Ces derniers seront réalisés aux charges, frais risques et périls du Preneur sans recours contre le Bailleur.

1.2. - Destination des Locaux

Les Locaux sont à usage exclusifs de « **PETITE RESTAURATION, EPICERIE, PATISSERIE, CAFE, TRAITEUR, LE TOUT SANS LOCAL FERME DEDIE A LA CUISINE ET NE NECESSITANT AUCUNE EXTRACTION, AVEC EXCLUSION DE TOUTE CUISSON DE DENREES ALIMENTAIRES SUSCEPTIBLE DE GENERER DES NUISANCES OLFACTIVES.** »

Il est précisé qu'il n'existe pas de gaine d'extraction ni de conduit de fumée et le Preneur déclare expressément que son activité n'en nécessite pas. Ce dernier renonce ainsi à tout recours contre le Bailleur de ce chef.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres, nécessaires pour l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Les autorisations obtenues, le PRENEUR ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location à caractère commercial et la destination des Locaux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation du Bail mais aussi le paiement des dommages-intérêts équivalent au préjudice subi par le BAILLEUR (tel que perte de la commercialité, etc.).

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

Lors de la remise des Locaux au PRENEUR, un état des lieux sera établi contradictoirement.

Le PRENEUR reconnaît avoir vu et visité les Locaux ce jour afin de vérifier que ceux-ci correspondent à l'activité qu'il veut y exercer. Le Preneur les considère comme parfaitement conformes à l'activité contractuellement autorisée et s'être fait accompagné de tout sachant (architecte, technicien, ingénieur, Bureau d'étude, bureau de contrôle, etc....) afin de les examiner. En conséquence, et par dérogation aux articles 1719 et 1720 du code civil, le PRENEUR prend les lieux dans l'état où ils se trouvent et déclare faire son affaire personnelle, à ses seuls frais, de l'obtention de toutes autorisations administratives ou de sécurité qui pourraient se révéler nécessaires pour l'exercice des activités qu'il projette ; de même, il s'engage à faire son affaire personnelle de la conformité des lieux et des installations qui s'y trouvent, avec la réglementation actuelle et future applicable à son activité et aux Locaux, notamment: les règles de construction, d'urbanisme commercial, de sécurité, d'élimination de produits dangereux, de polices administratives, et la Réglementation etc...

Par dérogation à l'article 1719 du code civil, le BAILLEUR ne contracte pas une obligation de délivrance dans les matières ci-dessus visées.

Par dérogation à l'article 1721 du code civil, le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR contre les vices ou défauts cachés qui pourraient affecter les Locaux.

De même enfin, et toujours par dérogation à l'article 1720 du code civil, le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle de tous travaux qui pourraient se révéler utiles, nécessaires ou indispensables à son activité pour une raison quelconque, soit lors de son entrée dans les lieux, soit au cours du présent bail et de ses renouvellements dans la mesure où ces travaux ne relèveraient pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil susvisé sauf si de telles réparations étaient liées à l'activité du PRENEUR et/ou à sa carence fautive et/ou étaient rendues nécessaires par l'existence de travaux réalisés par le PRENEUR.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9) années entières et consécutives** rétroactivement à compter du **1^{er} janvier 2025** pour finir le **31 décembre 2033** sous réserve de la réalisation de la condition suspensive prévue ci-après.

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale, dans les conditions prévues à l'article L. 145-4 du Code de Commerce, c'est à dire en avisant le BAILLEUR par acte extra judiciaire ou

par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard six mois avant chaque échéance triennale.

Le BAILLEUR disposera de la même faculté conformément aux dispositions des articles L.145-4, L145-18, L 145-21 et L 145-24 du code de commerce.

A titre de condition essentielle, déterminante et de rigueur, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, il est expressément convenu qu'au cas où le Preneur ne prendrait pas possession des Locaux ou quitterait les Locaux de manière anticipée, en contradiction avec ses engagements contractuels, ou le bail serait résilié du fait du Preneur, , sauf (i) en cas de délivrance de congé dans les conditions du présent bail, (ii) de destruction des Locaux, (iii) en cas de force majeure, ou (iv) en cas de faute du Bailleur, lesquelles hypothèses devront emporter la résiliation du Bail, le Preneur s'oblige, irrévocablement et inconditionnellement, à verser au Bailleur les loyers et charges, impôts, taxes et redevances dus en vertu du Bail jusqu'à la prochaine date pour laquelle le Preneur aurait pu délivrer congé ainsi que le montant des réductions et/ou franchises de loyers charges, impôts et taxes accordées.

3.1. - Droit D'option

Les Parties conviennent par ailleurs que si le Preneur entend renoncer au renouvellement du bail, conformément à la faculté qui lui est offerte par l'article L.145-57 du code de commerce, il devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, en respectant un préavis de trois mois entre la date de la notification d'exercice de son droit d'option et le départ effectif des Locaux.

ARTICLE 4 - CONDITION SUSPENSIVE

Le Bail est consenti et accepté sous la condition suspensive suivante :

- L'acquisition par la Société ONZPIGE du droit au bail de [REDACTED] portant sur les Locaux.

Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée le 31 janvier 2025, les Parties conviennent qu'elle pourra être prorogée pour une durée de 2 (deux) mois maximum. Cet accord sur la prorogation de durée de la condition suspensive pourra être matérialisé par échange d'e-mail sans ambiguïté ou par voie d'avenant avant le 31 janvier 2025. En cas de prorogation de la durée de validité de la condition suspensive alors la date de prise d'effet du bail sera décalée d'autant et l'état des lieux de prise de possession constituera la date de prise d'effet du bail.

A défaut de prorogation ou si la condition suspensive n'était pas réalisée dans le délai imparti, le Bail sous condition suspensive sera caduc, sans contrepartie de part ni d'autre. Même si le présent acte devient caduc, les honoraires de rédaction d'acte demeureront acquis au Bailleur et les honoraires de négociation demeureront à la charge de la partie débitrice.

Dès lors que la condition suspensive sera réalisée, le bail du 10 mars 2010 renouvelé le 1^{er} janvier 2019 sera résilié amiablement et par anticipation sans indemnité de part ni d'autre et le présent bail prendra effet.

ARTICLE 5 - LOYER

5.1. - Loyer De Base

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel Hors Taxes et Hors Charges de **17.000,00 € (Dix-sept mille euros)**, que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, en quatre termes égaux et d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre de chaque année, et pour la première fois le **1^{er} janvier 2025**.

Cependant, à titre exceptionnel, et sous réserve que le Preneur paye à bonne date les sommes dues, le Bailleur accepte que le Preneur paye ces sommes de manière mensuelle le 1^{er} jour de chaque mois. En cas de retard de plus de 15 (quinze) jours dans le paiement, les sommes devront à nouveau être payées trimestriellement.

Il est convenu que lors des renouvellements du bail, le montant du loyer ne sera jamais inférieur au loyer annuel de base du bail expiré indexé dans les conditions du bail expiré jusqu'à la date de renouvellement incluse.

5.2. - Franchise De Loyer

Suite aux négociations entre les parties, à titre de participation financière aux travaux d'aménagement dont ceux de mise en conformité et au regard de la durée d'engagement, le Bailleur accorde au Preneur, une franchise de loyer d'un montant de **4.250,00 € hors taxe** à compter de la prise d'effet du Bail.

La franchise accordée ne concerne que le loyer à l'exclusion des charges, impôts, taxes et redevances qui seront dues par le Preneur dès la date de prise d'effet du Bail.

Il est toutefois précisé que pour le cas où l'administration fiscale entendrait réclamer au Bailleur la TVA non collectée du fait de la franchise ou de la réduction de loyer, le Preneur s'engage à la payer au Bailleur y compris tous intérêts et pénalités de retard.

En cas d'impayés de loyers, provisions de charges, impôts, taxes et/ou redevances échus avant le 31 décembre 2028, la franchise devra être remboursée au Bailleur, 30 jours après une mise en demeure de payer restée infructueuse.

La franchise et/ou les réductions de loyer et/ou les participations financières aux travaux du Preneur accordées par le Bailleur ne représentent qu'une partie du coût des travaux de remise en état des du Local qui auraient dû être à la charge du précédent locataire.

ARTICLE 6 - INDEXATION

Le loyer sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, **chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du présent bail, de ses éventuels renouvellements futurs ou de toute nouvelle fixation amiable du loyer, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE (base 100 : 1^{er} trimestre 2008)**, indice que les Parties choisissent d'un commun accord.

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

Le taux de variation indiciaire appliqué au loyer initial la première année, puis au loyer en vigueur ensuite, sera calculé en utilisant :

- Comme indice de référence : Pour la première indexation, le dernier indice ILC publié à la date de prise d'effet du présent bail, de ses éventuels renouvellements futurs ou de toute nouvelle fixation amiable du loyer, et pour les indexations ultérieures : l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation Les Parties conviennent de retenir comme indice de référence pour la première indexation celui du **3T2024** valeur **137.71**.
- Comme indice de comparaison : Pour la première indexation et les indexations ultérieures, l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante par rapport à l'indice de référence, de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Toutefois, au cas où le loyer ferait l'objet d'une fixation amiable ou judiciaire à une date autre que celle de la date anniversaire de prise d'effet, l'indexation annuelle reprendra alors son cours un an après cette autre date, de façon que la durée écoulée entre le dernier réajustement du prix et la prise d'effet de l'indexation soit toujours d'un an, c'est-à-dire égale à la période de variation de l'indice, également d'un an.

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

En toute hypothèse, l'indexation se fera en conformité avec les articles L112-1 et L 112-2 du Code Monétaire et financier ainsi que l'article L 145-39 du Code de Commerce de telle sorte à toujours avoir une indexation annuelle.

ARTICLE 7 - CHARGES

7.1. - Charges, impôts, taxes et redevances récupérables

Le loyer est dans la commune intention des Parties considéré net de toutes charges, impôts, taxes et redevances et de tous travaux à l'exclusion seulement de ce qui ne peut pas être imputé au Preneur en application de l'article R 145-35 du Code de Commerce et des impôts susceptibles de grever les revenus de la location.

Le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du paiement du loyer, selon les modalités de répartition et de règlement ci-après convenues, sa quote-part des charges, travaux, impôts, taxes, contributions et redevances (ci-après les « Charges ») afférents à l'Ensemble Immobilier, à l'Immeuble et aux Locaux.

Ces Charges, qui s'appliquent aux parties privatives et communes et/ou usage commun de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier, 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, impôts, taxes, contributions et redevances et autres dépenses exposés par le Bailleur, directement ou indirectement du fait de la propriété ou du fonctionnement des Locaux, de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier, à l'exclusion de celles résultant d'un ravalement de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Conformément à l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, est annexé aux présentes un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur.

7.2. - Répartition des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur remboursera au Bailleur, à compter de la prise de possession des Locaux par le Preneur, la quote-part du montant total des Charges, liés au Locaux, à l'Immeuble et/ou à l'Ensemble Immobilier incombant au Bailleur.

La quote-part des Charges due par le Preneur sera calculée, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, sur la base du règlement de copropriété, ainsi que les Charges supportées directement par le Bailleur pour les Locaux.

Les tantièmes de charges se répartissent comme suit :

- Charges générales : **22/1029èmes**

Le Preneur devra rembourser au Bailleur également toutes les charges, impôts, taxes et redevances non appelés dans les charges de copropriétés/charges communes de l'Immeuble dont les éléments suivants :

- Taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères : **22/184èmes**
- Assurance : **37/287èmes**

Ces clés de répartition sont susceptibles d'évoluer au cours de la vie du Bail en fonction de l'évolution de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier ce que le Preneur reconnaît et accepte d'ores et déjà.

Le montant prévisionnel de la provision annuel de charges est de **700,00 € (sept cents euros) hors taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères et hors assurance**.

Cette provision sera ajustée chaque année pour les exercices suivants en fonction des nouveaux budgets prévisionnels.

7.3. - Charges privatives

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc.... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant sans que le BAILLEUR en soit responsable.

Le PRENEUR aura à sa charge tous les aménagements destinés à permettre l'exercice de son activité ainsi que toute la desserte interne de son lot à partir des réseaux prévus en attente à l'intérieur des Locaux et l'installation de tous les compteurs individuels nécessaires (eau froide, E.D.F., etc) ou qui seraient ultérieurement prévus.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de ses installations de chantier, y compris de l'aménée des réseaux ainsi que leur raccordement sur les réseaux existants, en accord avec le BAILLEUR et les concessionnaires.

Le PRENEUR accepte, sans indemnité, les servitudes de passage dans son lot des réseaux divers et nécessaires au fonctionnement normal des autres lots de l'ensemble immobilier. Réciproquement, il profitera des mêmes servitudes grevant d'autres lots du même ensemble et nécessaires à la desserte de son propre lot.

Le PRENEUR sera tenu d'acheminer et de déverser ses ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet.

La transmission des documents visés par l'article L.145-40-2 du code de commerce pourra s'effectuer sous la forme dématérialisée.

7.4. - Modalités de règlement – Régularisation

Le remboursement au Bailleur, s'effectuera sous forme d'appel d'une provision trimestrielle en même temps que le loyer, majorée de la TVA au taux en vigueur, sur la base du budget annuel prévisionnel de charges et travaux. Cette provision sera ajustée chaque année pour les exercices suivants en fonction des nouveaux budgets prévisionnels,

Le montant prévisionnel de la provision annuelle d'origine est réactualisé en considération i) du relevé des charges effectives sur l'exercice précédent, et ii) du budget du nouvel exercice.

Il est précisé que, l'année de prise d'effet du Bail, l'impôt foncier, et la « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux – locaux commerciaux – locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées », la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le cas échéant, seront facturés au Preneur prorata temporis de la date de prise d'effet du Bail au 31 décembre de l'année en cours.

Le paiement et le remboursement de toutes les charges visées au présent Bail sont exigibles à compter de la date la plus récente soit la date prise de possession par le Preneur des Locaux, soit la date de prise d'effet du Bail.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En tout état de cause, le Bailleur pourra toujours ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année civile en cours et les provisions en résultant s'il apparaît que le budget initial est inférieur à la réalité.

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la clé et/ou la quote-part de répartition des charges, impôts, taxes et redevances, d'en créer de nouvelles y compris en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation(s) nouvelle(s), d'extension ou de réduction de l'Ensemble Immobilier et/ou de l'Immeuble, ainsi qu'en cas de modification des Locaux, de l'Immeuble ou de ses installations ou de la législation, ou encore en cas de modification votée en Assemblée Générale de copropriété, d'AFUL ou d'ASL.

Dans l'hypothèse où au cours du Bail, la taxe foncière et les primes et surprime d'assurances seraient transférés par toute norme légale ou réglementaire à la charge du Bailleur sans possibilité de refacturation sur le Preneur alors la taxe foncière et les primes et surprime d'assurances et réellement exposés par le Bailleur constitueront un loyer variable annuel à régler par le Preneur à la date de leur exigibilité. En conséquence, pour la fixation du loyer, les Parties donnent compétence à la juridiction compétente et notamment au juge des loyers commerciaux pour fixer le loyer annuel du bail renouvelé (à l'exclusion du loyer variable qui ne pourra pas constituer un abattement) étant précisé que pur chaque renouvellement, le montant du loyer ne sera jamais inférieur au loyer annuel de base du bail expiré indexé dans les conditions du bail expiré jusqu'à la date de renouvellement incluse.

ARTICLE 8 - PERIODICITE FISCALITE

Le loyer et tous ses accessoires quelconques s'entendent hors taxes, sont portables et non querables. Le PRENEUR s'engageant à en acquitter le montant entre les mains du BAILLEUR sur facture, ainsi que le montant de toutes autres charges, taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement à la TVA conformément à l'article 260-5 du Code Général des Impôts, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de la taxe grevant le loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme de loyer.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la TVA. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

Les paiements devront être effectués par chèque ou virement bancaire au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du présent bail, aux échéances prévues ci-dessus, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur le taux de base bancaire, majoré de quatre points (soit TBB + 4), le TBB étant retenu sur la base du mois précédent l'exigibilité de la créance sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement. Le paiement tardif, de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

ARTICLE 9 - SOUS LOCATION – CESSION - APPOINT

9.1. - Sous location – Location gérance

Le PRENEUR ne pourra pas même à titre gratuit ou onéreux, sous-louer tout ou partie des Locaux, les prêter, les mettre à disposition ou en donner la jouissance, les mettre en location-gérance, sauf après avoir obtenu l'accord écrit du BAILLEUR. Le PRENEUR restera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, les parties convenant expressément que les Locaux forment un tout conventionnellement indivisible.

A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR ne sera tenu à aucun renouvellement du ou des contrats de sous-location, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire, le caractère même de la sous-location ne conférant pas la propriété commerciale au sous-locataire. La durée de toute sous-location ne pourra excéder celle à courir du présent bail.

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucune location gérance.

9.2. - Cession

Le PRENEUR ne pourra céder ses droits au présent bail sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce, être à jour du paiement des loyers et des charges, et seulement après avoir obtenu par écrit l'agrément du BAILLEUR concernant son cessionnaire, être à jour du paiement des loyers et de ses accessoires, et après avoir purgé le droit de préemption du BAILLEUR prévu à l'article 8.3 des présentes.

En application de l'article L 145-16-2 du Code de Commerce et de l'article 1216-1 du Code Civil, le PRENEUR qui aura cédé son droit au présent bail restera garant solidaire de son cessionnaire et des

cessionnaires successifs pendant trois (3) ans à compter de la cession, ainsi que tout cessionnaire du chef de tout cédant, pour le paiement des loyers, charges, impôts, taxes, indemnité d'occupation, indemnité contractuelle, clause pénale, l'exécution des travaux et réparations locatives et l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Bail, et ce également pendant une période de trois ans à compter de la cession.

Le BAILLEUR sera appelé à la cession ou à l'apport et il lui sera remis immédiatement et gratuitement un exemplaire de l'acte de cession ou d'apport pour lui servir de titre exécutoire à l'égard du cessionnaire. Mention de cette solidarité conjointe devra être faite dans l'acte de sous-location, de cession ou d'apport.

Conformément à l'article L 145-40-1 du Code de Commerce, lors de toute cession de droit au bail ou de toute cession ou mutation à titre gratuit du fonds, un état des lieux de sortie contradictoire avec le Cédant et un état des lieux d'entrée contradictoire avec le Cessionnaire devront être établis contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, et ce à la charge du Cédant et du Cessionnaire.

Il est à cet égard précisé que le seul état des lieux faisant foi entre les Parties sera l'état des lieux initial fait avec le Preneur initial, ce que le Cessionnaire devra confirmer par écrit au Bailleur sans réserve au moment de la cession avec toutes les conséquences de droit et responsabilité en découlant.

En cas de procédures collectives (mandat ad'hoc, conciliation, plan de sauvegarde, procédures de sortie de crise sanitaire, redressement ou liquidation judiciaire, etc...) de liquidation même amiable du cédant ou du cessionnaire devenu preneur ou toute autre situation rendant impossible la mise en jeu de la garantie solidaire du Cédant, le cessionnaire devra immédiatement apporter une garantie autonome à première demande à hauteur de trois mois de loyers TTC au profit du BAILLEUR émanant d'un établissement bancaire français de premier rang, d'un terme fixé à six mois après la fin de jouissance des Locaux, transférable au nouveau propriétaire en cas de vente des Locaux.

9.3. - Droit de préemption du Bailleur

Avant toute cession de fonds de commerce, de droit au bail ou d'apport, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession ou d'apport dans son intégralité en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession, de l'apport projetés ou de l'adjudication prononcée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession ou apport qui ne pourra intervenir qu'au minimum quinze jours après réception de cette notification.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes qu'il entend user du droit de préemption qui lui est reconnu et ce, à égalité de conditions, soit personnellement, soit pour toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession ou l'apport pourra l'être au bénéfice de tout tiers sinon il prendra la forme d'un avenant de résiliation amiable et anticipée du bail commercial. L'acte devra alors être régularisé dans un délai d'un mois à compter de la notification du BAILLEUR.

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

Les conditions de forme, ci-dessus énoncées, et notamment les stipulations relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication.

ARTICLE 10 - ENTRETIEN - TRAVAUX

10.1. - Entretien

Par dérogation à l'article 1720 du code civil, le PRENEUR prendra les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au BAILLEUR aucune réparation d'aucune sorte.

Le PRENEUR devra pendant la durée du Bail et jusqu'à la restitution des Locaux tenir et maintenir les Locaux (dont les revêtements de sols, murs, plafonds, vitre, vitrines, devantures, huisseries, sanitaire, canalisation, etc..) et ses éléments d'équipements en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, de mise en conformité à la Réglementation et faire effectuer tous les travaux d'entretien, de réparations et/ou de remplacements qui pourraient être utiles ou nécessaires, y compris ce qui pourrait être occasionné par la vétusté, l'usure ou la force majeure, à l'exception des seules grosses réparations de l'Article 606 du Code Civil.

Dans la commune intention des parties, l'article 606 du code civil comporte une liste très restrictive et limitative de travaux qui sont considérés comme des grosses réparations, réparations que les parties entendent faire supporter au seul BAILLEUR.

C'est pourquoi les parties ont tenu à reproduire au présent bail l'intégralité de cet article et à préciser qu'elles en font une interprétation stricte, seules les réparations qui y sont expressément mentionnées seront donc à la charge du BAILLEUR. Ainsi, cet article ne pourra jamais porter à discussion entre les parties et les diverses interprétations jurisprudentielles ne pourront faire obstacle à la commune intention des parties, cette dernière s'imposant au juge en cas de procédure.

Article 606 : « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien »

Ces précisions apportées par les parties sur l'interprétation stricte à donner à l'article 606 du Code civil, s'appliqueront, aussi bien pour les réparations concernant les parties privatives, que pour celles affectant les parties communes.

Le PRENEUR devra, notamment, faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets. Il prendra toutes précautions contre le gel.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR mais qui ne seraient nécessaires soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation rendue nécessaire par toute dépréciation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment pour sa déclaration aux assureurs.

Le PRENEUR s'engage également à exécuter à ses frais les travaux qui seraient prescrits par les autorités administratives ou qui résulteraient de textes y compris les travaux de mise en conformité notamment en matière d'environnement, d'hygiène, de sécurité, de sécurité-incendie, de sécurité des personnes, de salubrité, de réglementation du droit du travail, de l'accessibilité handicapé, du développement durable, de la performance énergétique, d'Établissements Recevant du Public (ERP), d'Établissements Recevant des Travailleurs (ERT), des règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD), de la réglementation relative aux Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement (dénommés dans le Bail la « Réglementation »), le tout de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété.

Enfin, le PRENEUR devra faire réaliser tous les diagnostics techniques et contrôles périodiques imposés par la Réglementation (dont légionnelloses, électriques et de sécurité) et en adresser une copie au BAILLEUR sur simple demande, pour que les Locaux et les Eléments d'Equipements soient toujours en conformité avec toute réglementation en vigueur, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

10.2. - Travaux

Le PRENEUR ne pourra faire aucun travaux, changement de distribution, démolition, percement de murs ou cloisons, etc.. sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Les travaux devront être effectués dans le respect des règles de l'art, par des entreprises dûment assurées et selon la réglementation et les normes en vigueur lors de leur exécution, de manière à ce que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse être recherchée ce dont le PRENEUR garantit le BAILLEUR. De plus, les travaux de désamiantage rendus obligatoires par les travaux et aménagements effectués par le PRENEUR seront à la charge exclusive du PRENEUR y compris lors de la restitution des Locaux s'il fallait les retirer.

Lesdits travaux ne devront en aucun cas affecter les parties communes ou éléments d'équipements communs.

Nonobstant l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires ou autres éventuellement nécessaires et souscrire toutes assurances, notamment TRC et le cas échéant DO-CNR, suivant la nature des travaux, de manière à pouvoir en justifier à première demande du BAILLEUR et ce dès avant le démarrage des travaux.

Le PRENEUR s'engage par ailleurs à spontanément informer le BAILLEUR, au moins une fois par an, de la présence sur l'immeuble loué d'une installation classée et/ou que son activité relève de cette législation.

Tous embellissements et améliorations resteront, à l'expiration de chaque bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité, et seront pris en compte dans la détermination de la valeur locative sans pouvoir constituer un abattement. Le BAILLEUR pourra si bon lui semble demander la remise des lieux dans leur état primitif lors de la restitution des Locaux.

ARTICLE 11 - RESTITUTION DES LIEUX

Le PRENEUR devra rendre les Locaux libres de toute occupation et de tout mobilier stock et agencement et en parfait état de propreté, d'entretien, de réparation et de parfait fonctionnement concernant les éléments d'équipements, ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A cet effet, il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en la présence du PRENEUR dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, à ses frais, par un huissier.

ARTICLE 12 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, travaux d'entretien, de grosses réparations, de transformations ou d'améliorations, de reconstructions, de surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les Locaux et/ou dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance, et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Il supportera sans recours contre le BAILLEUR de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

Il devra, à ses frais et sans délais, déplacer son mobilier et déposer tous coffrages et décos, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Le PRENEUR devra également procéder à ses frais à la dépose de ses enseignes, stores, et retirer les éventuels étalages extérieurs au magasin en cas de ravalement de l'immeuble ou de tous autres travaux sur la façade.

ARTICLE 13 - ASSURANCE

Le PRENEUR devra s'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises, pour perte de jouissance, trouble de jouissance et perte d'exploitation, ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie d'assurance notoirement solvable, avec affectation au privilège du BAILLEUR.

Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire, son assureur et son mandataire. Il justifiera à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que l'acquit des primes.

Il devra acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au BAILLEUR du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

Il adressera au BAILLEUR avant la prise de possession une copie de ses polices d'assurance (conditions particulières et conditions générales), étant précisé que faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes y afférentes, le BAILLEUR se réserve le droit d'y procéder auprès de la Compagnie d'Assurances couvrant les Locaux et de réclamer au PRENEUR le remboursement des primes correspondantes.

Mention devra être faite dans les polices d'assurances que la résiliation de celles-ci ne pourra avoir effet que quinze jours après notification de l'assureur au BAILLEUR d'avoir, pour celui-ci, à s'exécuter aux lieux et place du PRENEUR.

Il devra immédiatement prévenir le BAILLEUR ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi, il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

Pour tous les sinistres faisant l'objet d'une convention spéciale entre assureurs (IRSI, détériorations immobilières en cas de vol...), le PRENEUR accepte de supporter seul le coût des réparations, son assureur n'y étant pas tenu en vertu de ces conventions, quand ces dernières n'excèdent pas 10 000 € HT. Il renonce par conséquent à faire supporter ces frais par le BAILLEUR ou son assureur.

ARTICLE 14 - RENONCIATION

Par ailleurs, le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux ou les dépendances de l'immeuble.
- En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge.
- Pour tous dégâts causés aux Locaux et objets s'y trouvant quelle qu'en soit l'origine
- Au cas où les Locaux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés, le présent bail se trouverait résilié de plein droit et sans indemnités si bon semble au BAILLEUR.
- En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- En cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause ainsi que des fuites sur une canalisation commune masquée par un coffrage établi par le BAILLEUR ; le PRENEUR devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.
- En cas d'interruption ou d'insuffisance, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage, climatisation, ascenseur, ou tout autre service collectif, le BAILLEUR n'étant pas tenu au surplus de prévenir le PRENEUR des interruptions.
- En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égout, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.
- En cas d'impossibilité d'exploiter les locaux pour quelque cause que ce soit, et notamment par suite d'une décision administrative, entraînant ou non soit une perte d'exploitation, soit des troubles de jouissance, à moins que cette impossibilité d'exploiter les locaux soit imputable au BAILLEUR (auquel cas, la renonciation à recours ne vaut pas).
- En cas d'expropriation totale ou partielle de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux quelles que soient les causes de cette expropriation (à l'exception de l'hypothèse dans laquelle l'expropriation est imputable au BAILLEUR, auquel cas, la renonciation à recours ne vaut pas) toute action ne pouvant être engagée par le PRENEUR que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement.
- En cas de vice ou défaut de la chose louée, le PRENEUR renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil.

ARTICLE 15 - PRESCRIPTIONS DIVERSES

Le PRENEUR devra :

- S'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre de l'immeuble.
- N'embarrasser ou n'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location.
- N'installer aucune enseigne, panneau publicitaire, store, antenne de télévision ou de radio sans l'accord préalable du BAILLEUR qui pourra imposer un modèle de son choix.
- Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus.
- Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, immobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard pour quoi que ce soit.
- Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires. Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.
- Par dérogation à l'article 1719 et suivants du Code civil, le BAILLEUR ne contracte pas une obligation de délivrance dans les matières relatives aux autorisations administratives (Préfecture, Mairie, Services et Commissions de Sécurité, Commission Départementale d'Equipement Commercial, etc...), et il en est de même pour toutes les autres autorisations visées ci-dessus.
- Notifier au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de l'événement toute modification au registre du commerce ou au répertoire des métiers pouvant survenir en cours du présent Bail ou de sa prorogation et communiquer au Bailleur sur demande sa liasse fiscale chaque année.
- Donner accès, dans les Locaux, au BAILLEUR, à son représentant, à son architecte, à son huissier ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente, sous réserve d'en avoir été informé au moins deux (2) jours ouvrés en avance par tout moyen.
- Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, soit six mois avant l'expiration du présent bail, le BAILLEUR aura le droit de mettre aux nombres, emplacements, dimensions de son choix, tout panneaux, enseignes, écritœux destinés à publier la mise en vente ou en location des locaux et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter les Locaux pendant les jours et heures ouvrables, sous peine de dommages-intérêts.
- Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
- N'utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de la non-observation de ces instructions.
- Faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.
- Faire supprimer sans délai les machines ou moteurs qui seraient installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Le BAILLEUR rappelle également au PRENEUR que, concernant les installations classées, notamment les entrepôts, le locataire est tenu, quand il cesse son activité (suite à une cession ou en fin de bail), de le déclarer en préfecture et d'assurer toute la remise en état du site : évacuation des déchets, dépollution des sols...

Le PRENEUR autorise d'ores et déjà le BAILLEUR (qui dans le cadre d'appel public à l'épargne, peut être amené à diffuser des photos des biens dont il est propriétaire afin d'illustrer ses documents d'informations) à utiliser des photographies de l'intérieur et de l'extérieur des Locaux et à renoncer ainsi à toute action, tant en contrefaçon qu'en responsabilité, contre le BAILLEUR pour la reproduction des marques, enseignes, vitrines (...) pouvant appartenir au PRENEUR.

En cas d'utilisation par le PRENEUR de la marque d'un tiers, celui-ci s'engage à faire le nécessaire auprès du détenteur de la marque afin que le BAILLEUR ne soit pas inquiété.

ARTICLE 16 - TOLERANCES – MODALITES D'EXECUTION

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin.

Il est expressément convenu qu'en cas d'état d'urgence sanitaire, de force majeure, de pandémie s'il était ordonné la fermeture des Locaux ou l'interdiction de recevoir du Public, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction, la suspension ou suppression des charges financières (loyers, charges, impôts, taxes et redevances) auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements.

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'Immeuble, par voie de vente, apport, fusion, etc., à un tiers, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, libérant le cédant pour l'avenir, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail.

ARTICLE 17 - GARNISSEMENT ET EXPLOITATION

Le PRENEUR devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en qualité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

Le PRENEUR devra :

- Maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.
- Exploiter à usage commercial la totalité des surfaces de son magasin à l'exception des surfaces nécessaires pour le stockage.

Si le bail est à usage de bureaux, le terme « exploiter » signifie que le locataire devra toujours exercer dans les locaux une activité « intellectuelle ou administrative » conforme à l'objet social de la société prenante ou conforme à l'activité déclarée aux présentes s'il exerce en nom propre.

ARTICLE 18 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail, le PRENEUR a versé au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **4.250,00 € (Quatre mille deux cent cinquante euros)**, correspondant à **un trimestre de loyer HT**.

Sous réserve, toutefois, en cas de versement du dépôt de garantie par chèque bancaire ou postal, de l'encaissement de ce dernier.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR qui pourra librement en disposer jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle elle sera restituée au PRENEUR, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie ou dont le BAILLEUR pourrait être responsable du fait du PRENEUR à un titre quelconque. En cas de dette locative du PRENEUR constatée en cours de bail (à savoir précisément le non-paiement de loyers, charges ou taxes récupérables), le BAILLEUR est d'ores et déjà autorisé à compenser en tout ou partie le dépôt de garantie du PRENEUR à due concurrence de cette dette locative, et ce, à tout moment au cours du Bail. Dans une telle hypothèse, le PRENEUR devra immédiatement reconstituer le montant du dépôt de garantie compensé par le BAILLEUR.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt : il est remis au BAILLEUR à titre de nantissement en application de l'article 2071 du code civil.

En cas de modification du montant du loyer, celui du dépôt de garantie sera modifié de plein droit et sans formalité, de manière à toujours correspondre à un trimestre de loyer HT ou plus si le bail prévoit un dépôt de garantie plus élevé.

En cas de procédures collectives (mandat ad'hoc, conciliation, plan de sauvegarde, procédures de sortie de crise sanitaire, redressement ou liquidation judiciaire, etc...) du PRENEUR, il est bien entendu que le BAILLEUR pourra affecter immédiatement le dépôt de garantie en sa possession, en règlement total ou partiel, par compensation, de sa créance antérieure à l'ouverture de la procédure collective dont seul le solde sera déclaré et (2) le PRENEUR devra immédiatement apporter une garantie autonome à première demande à hauteur de trois (3) mois de loyers TTC au profit du BAILLEUR émanant d'un établissement bancaire français de premier rang, d'un terme fixé à six mois après la fin de jouissance des Locaux, transférable au nouveau propriétaire en cas de vente des Locaux.

A la suite de cette compensation, il appartiendra au PRENEUR qui s'y engage, ou à tous cessionnaires, de reconstituer sans délai le dépôt de garantie.

ARTICLE 19 - CAUTION BANCAIRE

En plus du dépôt de garantie, le PRENEUR s'engage à remettre dans les 3 (trois) mois de la signature du bail, une caution bancaire équivalente à la somme de **4.250,00 € (Quatre mille deux cent cinquante euros)**, correspondant à **un trimestre de loyer HT HC**.

Cette caution devra être cessible et/ou transférable sur tous les propriétaires successifs, elle devra également être évolutive en intégrant les indexations du loyer de manière à toujours correspondre à un trimestre de loyer HT HC.

La validité et l'efficacité du cautionnement ne sauront être remises en cause ou affectées par les éventuelles modifications que pourrait connaître la situation juridique ou patrimoniale du Bailleur ou du Preneur, telles notamment celles qui pourraient résulter de toute opération de fusion, de scission ou d'apport partiel d'actif.

Au plus tard dans les deux mois suivants la restitution des Locaux par le PRENEUR, le BAILLEUR lui remettra l'original afin de lui permettre d'en obtenir mainlevée auprès de l'établissement bancaire.

ARTICLE 20 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

20.1. - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R.1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la Santé Publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « *Dossier Technique Amiante* » du Code de la Santé Publique, la « *Fiche Récapitulative* » prévue à l'article R 1334-29-5 dudit Code étant jointe en annexe du présent bail. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande des personnes mentionnées à l'article R.1334-29-5 2° du Code de la Santé Publique.

20.2. - État des Risques et Pollutions

Un Etat des Risques et Pollutions est annexé au Bail au cas où les Locaux sont situés dans une des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Le Bailleur déclare que l'immeuble, objet des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

20.3. - Diagnostic de Performance Énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L.134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Diagnostic de Performance Energétique est annexé aux présentes.

En l'absence d'historique sur les consommations énergétiques et/ou les émissions de gaz à effet de serre, les parties s'accordent sur leur classement en catégorie G.

Après chaque réalisation de travaux, le Preneur fera réaliser un DPE qu'il adressera au Bailleur.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur une fois par an la copie de l'intégralité des factures de fluides de chaque année écoulée concernant les Locaux.

ARTICLE 21 - ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, est annexé aux présentes :

- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel
- Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédant la signature du présent bail, précisant leur coût

ARTICLE 22 - LOI ELAN & DECRET TERTIAIRE (ECO-ENERGIE TERTIAIRE)

L'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, créé par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (dite « loi ELAN »), a créé deux nouvelles obligations à la charge des propriétaires et locataires de bâtiments :

- une obligation de réduire le niveau de consommation d'énergie du bâtiment

- une obligation pour les parties au contrat de bail commercial de se communiquer mutuellement leurs données de consommation énergétique et de les transmettre, à compter de l'année 2021, sur la plateforme numérique « OPERAT » mise en place par l'Etat via l'ADEME.

En application de cet article, le décret du 23 juillet 2019 (dit « Décret Tertiaire »), apporte les précisions qui suivent :

Ces nouvelles obligations sont applicables à tout bâtiment hébergeant une activité tertiaire marchande (commerce, transports, activités financières, services, hébergement, restauration, immobilier, information-communication) ou non marchande (services publics), sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1.000 m², et existant à la date de publication de la loi ELAN, c'est-à-dire au 24 novembre 2018.

Afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi ELAN, les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble.

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.
- A cet effet, le Preneur autorise le Bailleur à collecter de manière automatique les données de consommations d'énergie et s'engage à signer le mandat ci-annexé et lui donner dès qu'il aura souscrit un abonnement d'énergie le N° de compteur.
- 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.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble, le BAILLEUR serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, 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.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et ne relevant pas de l'entretien ou du remplacement courant, le PRENEUR s'oblige :

- A donner accès aux Locaux pour permettre leur réalisation,
- A en supporter le coût à concurrence des économies de charges attendues des travaux et équipements nouveaux, sauf autre accord entre les Parties,
- Et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, 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 BAILLEUR sollicitera l'accord du PRENEUR en vue de voir transférer ses activités sur un autre plateau de l'Immeuble, d'une surface et d'une qualité équivalentes, aux frais du BAILLEUR. Le BAILLEUR s'engage d'ores et déjà, en cas d'accord du PRENEUR pour un tel transfert, à prendre toutes dispositions pour assurer la continuité de l'exploitation du PRENEUR.

Les Parties respecteront les termes de l'annexe environnementale demeurant annexée. Dans l'hypothèse d'une contradiction entre le Bail et l'annexe environnementale, les dispositions du Bail prévaudront sauf mention contraire dans l'annexe environnementale elle-même.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses frais et dans les règles de l'art de l'affichage de l'attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique et de l'évaluation de l'émission de gaz à effet de serre dans les modalités et conformément aux dispositions de l'article R 131-43 du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de non-respect de l'une des obligations de la présente clause par le PRENEUR, le BAILLEUR pourra si bon lui semble mettre en œuvre la clause résolutoire et lui faire supporter l'ensemble des préjudices qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

ARTICLE 23 - PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les données à caractère personnel collectées par le BAILLEUR et le PRENEUR dans le cadre des présentes relations contractuelles [identification des interlocuteurs, données de transaction, suivi de la relation commerciale, règlement des factures] sont enregistrées dans leurs bases de données et principalement utilisées pour la bonne gestion des relations avec l'autre Partie, chacune des Parties assumant sa propre qualité de responsable de traitement. Les données recueillies pourront faire l'objet d'un traitement automatisé ou non automatisé.

Les données à caractère personnel recueillies sont destinées à leurs employés habilités à les traiter en raison des fonctions qu'ils occupent (et à leurs supérieurs hiérarchiques), ainsi qu'aux prestataires mandatés sous leurs instructions par les Parties aux fins de la bonne exécution du présent contrat, étant précisé que les Parties s'engagent à en assurer ou à en faire assurer la protection conformément à la législation applicable.

Par application des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et au Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2016, il est rappelé que les personnes physiques concernées disposent, dans les conditions d'applicabilité prévues légalement, d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de leurs données personnelles ou encore de limitation du traitement et peuvent, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données les concernant. Pour toute demande d'exercice de droit non satisfaite dans le délai d'un mois, une réclamation peut être formulée auprès de la CNIL.

Chaque Partie les informera qu'elles peuvent, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer leurs droits en contactant :

1. pour le PRENEUR, le Délégué à la Protection des Données à l'adresse du siège social avec pour entête « Informatique et libertés »
2. pour le BAILLEUR, le Délégué à la Protection des Données à l'adresse du siège social avec pour entête « Informatique et libertés » ou à rgpd@sofidy.com

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant la durée des relations contractuelles et, pour établir la preuve d'un droit, pendant la durée de prescription contractuelle, sous réserve :

1. du fait qu'une durée de conservation plus longue soit imposée par une disposition légale ou réglementaire,
2. du fait qu'une personne concernée ait exercé, dans les conditions prévues légalement, l'un des droits qui lui sont reconnus par la législation et que cet exercice puisse avoir une influence sur la durée de conservation.

Les Parties s'engagent à ne pas vendre, céder ou louer les données à caractère personnel qu'elles collecteraient à l'occasion du présent contrat. Elles s'engagent en outre à ne pas donner accès à des tiers auxdites données à caractère personnel, sauf nécessités directement liées à l'exécution du

contrat (données traitées pour le compte d'une Partie, selon ses instructions, par un tiers), à une obligation légale, à une injonction administrative ou judiciaire ou un motif légitime (lutte contre la fraude ou l'abus, recouvrement, exercice des droits de la défense etc...).

ARTICLE 24 - LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

Les Parties attachent une importance particulière à la lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Ainsi, les PARTIES déclarent et garantissent qu'elles se conforment, ainsi que leurs représentants légaux, leurs employés et leurs dirigeants, à toutes les lois, réglementations et bonnes pratiques qui leurs sont applicables dans le cadre de l'exécution du Bail et plus généralement dans l'exercice de leurs activités, qu'elles soient nationales ou internationales (collectivement les « Lois ») et notamment dans les domaines (i) de la lutte contre la corruption, (ii) de la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

En matière de lutte contre la corruption, les Parties s'interdisent tout acte consistant à solliciter, autoriser, offrir, promettre ou accorder un avantage financier ou autre (y compris tout paiement, prêt, cadeau ou transfert d'une chose de valeur) dans le but d'inciter ou influencer une personne privée ou un agent public à exécuter ses fonctions de manière malhonnête ou en violation de ses obligations professionnelles, légales ou contractuelles et/ou d'obtenir ou de conserver un marché de manière indue ou malhonnête (ci-après « Acte de corruption »). En conséquence, les parties déclarent et garantissent qu'elles se conformeront, et qu'elles veilleront à ce que l'ensemble de ses dirigeants et salariés, mandataires se conforment au dispositif normatif en vigueur en matière de lutte contre la corruption pouvant s'appliquer au présent contrat, et plus particulièrement la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

Plus généralement, les Parties s'engagent tant pour elles-mêmes que pour leurs employés et leurs mandataires à :

- respecter toute réglementation applicable en matière de lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- ne faire, par action ou par omission, rien qui serait susceptible d'engager la responsabilité de l'autre Partie au titre du non-respect de toute réglementation applicable en matière de lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- mettre en place et maintenir toutes les politiques et procédures internes nécessaires au bon respect de toute réglementation applicable en matière de lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Dans le cadre de ses politiques de lutte contre la corruption et de devoir de vigilance, le PRENEUR est informé que le BAILLEUR a mis en place un dispositif d'alerte, accessible à l'adresse suivante : <https://sofidy.signalement.net> ;
- informer l'autre partie sans délai de tout événement qui serait porté à sa connaissance et qui pourrait avoir pour conséquence le non-respect de toute réglementation applicable en matière de lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- fournir toute assistance nécessaire à l'autre partie pour répondre à toute demande en lien avec le contrat d'une autorité dûment habilitée relative à la lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Il est par conséquent expressément entendu entre les Parties - tant pour elles-mêmes que pour leurs employés, agents, représentants ou personnes agissant pour leur compte - s'interdisent directement

ou indirectement, de réaliser, participer ou d'exécuter tout acte, démarche ou tentative pouvant contrevir aux textes et principes précités.

ARTICLE 25 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement de tout ou partie de plus d'un terme de loyer, des charges, impôts, taxes et redevances, toute somme relative au réajustement du dépôt de garantie, intérêts et pénalités quels qu'ils soient, de la communication de l'attestation d'assurance, de l'original de la caution bancaire, ou de la reconstitution du dépôt de garantie dans le cadre d'une procédure collective, du strict respect des stipulations visées à l'article 1.2. - Destination, ENTRETIEN - TRAVAUX, à l'ARTICLE 15 - PRESCRIPTIONS DIVERSES, à l'ARTICLE 17 - GARNISSEMENT ET EXPLOITATION, du respect de la destination des Locaux, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement ou une sommation demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour contraindre, si besoin était, le PRENEUR à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

Dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

En sus du remboursement au BAILLEUR des frais d'huissier, de justice, actes de procédure, droit proportionnel ainsi que tous frais extra-judiciaires qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à l'encontre du PRENEUR et dans la mesure de sa condamnation aux dépens, les honoraires de ses avocats, ce dernier devrait payer une indemnité fixée forfaitairement à 20% (vingt pour cent) des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à couvrir le BAILLEUR des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements. Elle sera considérée comme supplément et accessoire au loyer. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes dues au titre du présent bail.

En cas de résiliation du bail avant le terme d'une période ferme ou avant le terme d'une période triennale pour le non-respect par le Preneur de l'une de ses obligations, celui-ci sera redevable du montant des loyers TTC augmentés des provisions de charges, impôts, taxes et redevances qui auraient normalement dû être perçus jusqu'au terme de la plus éloignée de ces deux périodes.

De plus, en cas de constat judiciaire de l'acquisition définitive des effets de la présente clause résolutoire ou de prononcé judiciaire de la résiliation du Bail aux torts exclusifs du PRENEUR, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR toutes mesures d'accompagnement qui lui auraient été accordées (participation financière aux travaux, franchise ou réduction de loyer...) dans leur intégralité TVA en sus.

ARTICLE 26 - NANTISSEMENT

Au cas où le Bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissements ou de privilège, le BAILLEUR devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions, au plus tard dans les 15 jours de l'inscription qui sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce.

En application des dispositions de l'article L511-2 du Code de Procédure Civile d'Exécution en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, le BAILLEUR pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du PRENEUR.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L.142-2 du Code de Commerce.

ARTICLE 27 - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, sans aucune exception, ni réserve, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

La rédaction du bail donnera lieu à une facturation d'honoraires forfaitaire de **500,00 € HT** si ce bail est rédigé par le BAILLEUR lui-même et non pas par un mandataire.

Les frais d'état des lieux d'entrée et de sortie seront supportés à parts égales par les Parties.

ARTICLE 28 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Pour le BAILLEUR en son siège social
- Pour le PRENEUR en les Locaux

ARTICLE 30 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties acceptent la possibilité de signer le présent acte par signature électronique et manifestent ainsi leur consentement aux obligations qui découlent du présent acte. Ainsi, en application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, du décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, du Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014, les Parties reconnaissent qu'en procédant par signature électronique, elles donnent au présent acte la même force probante que l'écrit sur support papier constituant ainsi l'original qui leur revient. Les Parties reconnaissent également que la signature électronique utilisée via YOUSIGN permet d'assurer l'intégrité du document, d'identifier les signataires et de le conserver sans possibilité de le modifier. En cas de contestation, il appartiendra à celui qui conteste l'intégrité et/ou la validité du présent acte d'en rapporter la preuve.

Fait par YOUSIGN, dont un original est remis à chacune des Parties qui le reconnaît

La Société [REDACTED] (le Bailleur)	La Société ONZPIGE, représentée par Monsieur Laurent CHELLY, (le Preneur)
Date :	Date :

ARTICLE 31 - ANNEXES

Les annexes font parties du Bail.

1. Déclaration de sinistre indemnisé,
2. K-bis de la Société ONZPIGE,
3. Passeport de Monsieur Laurent CHELLY et
4. Règlement de Copropriété et son modificatif
5. Attestation Loi Carrez,
6. Plan des Locaux,
7. Etat prévisionnel et récapitulatif des Travaux,
8. PV d'Assemblée Générale des 3 dernières années,
9. Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances,
10. Etat des Risques et Pollutions,
11. Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante,
12. Diagnostic de Performance Energétique,
13. Annexe Technique,
14. Autorisation de travaux (modèle de lettre pour information),
15. Facture [REDACTED]
16. RIB du Bailleur,
17. RIB du Preneur,
18. Attestation d'assurance du Preneur,
19. Eco-Guide Locataire,
20. Lettre mandat autorisant la collecte des données de consommations,
21. Annexe Environnementale,
22. Courrier information locataire décret tertiaire et
23. Courrier Opérat.